

Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta

Mgr. Lucie Rapantová

Způsoby skončení nájmu bytu

Methods of termination of the residential lease

Rigorózní práce

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Ondřej Frinta, Ph. D.

Katedra občanského práva

Datum vypracování práce: 21. 3. 2016

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem předkládanou rigorózní práci vypracovala samostatně, že všechny použité prameny a literatura byly řádně citovány a že tato práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne 21. 3. 2016

Mgr. Lucie Rapantová

Poděkování

Děkuji vedoucímu své práce JUDr. Ondřeji Frintovi, Ph. D., za flexibilní přístup, cenné rady a připomínky při psaní této práce. Současně děkuji svému manželovi a své rodině za podporu při přípravě na státní rigorózní zkoušku.

Používané zkratky:

OZ nebo občanský zákoník – zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

OZ 1964 – zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

OZ 1950 – zákon č. 41/1950 Sb., občanský zákoník

ABGB – Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

ZOK – zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)

zákon o obcích – zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

Abstrakt

Tato práce se zabývá různými způsoby skončení nájmu bytu. Na začátku práce je proveden historický exkurz, tedy právní úprava skončení nájmu bytu dle římského práva, ABGB, ochrana nájmu po vzniku ČSR, občanský zákoník z roku 1950 a občanský zákoník z roku 1964 až po novely provedené po roce 1989. V následující kapitole je rozebrána právní úprava nájmu bytu – pojem, předmět nájmu, ochrana nájemce a práva a povinnosti vyplývající ze skončení nájmu. Prvním způsobem skončení nájmu bytu, který je v práci popsán, je uplynutí doby, na které navazuje obnova nájmu, která s uplynutím doby úzce souvisí. Pátá kapitola se zabývá výpovědí nájmu bytu, která je v OZ upravena nejrozsáhleji a současně je častým předmětem soudních sporů. Výpověď nájmu bytu se proto zabývám podrobně, jak z pohledu nájemce, tak z pohledu pronajímatele. Zatímco smrt pronajímatele nemá vliv na trvání nájemního vztahu, v případě smrti nájemce může dojít i ke skončení nájmu bytu, nedojde-li k přechodu nájmu a není-li nájemcův dědic znám do šesti měsíců od dne nájemcovy smrti (§ 2284 OZ). Kapitola sedmá upravuje přirozený způsob zániku závazku jeho zrušením dohodou účastníků smlouvy. Odstupné a odstoupení od smlouvy, jako způsob skončení nájmu bytu, je upraven v kapitole 8. a 9. Následují pak způsoby skončení nájmu bytu, které budou spíše ojedinělé a to splynutí, následná nemožnost plnění a zánik nájmu rozhodnutím soudu. V 13. kapitole jsou uvedena specifika u nájmu služebního bytu, bytu zvláštního určení, bytu družstevního a společného nájmu bytu manžely. Poslední kapitola je pak komparací s německou právní úpravou.

Hlavním cílem mé práce bylo zjistit, zda právní předpisy dávají nájemci dostatečnou ochranu při skončení nájmu bytu a současně, zda vlastník bytu není omezován způsobem, který překračuje nezbytnou míru. Výsledky tohoto zjištění jsou shrnuty v závěru.

Abstract

This thesis deals with various methods of termination of the residential lease. At the beginning of the thesis is done a historical excursion, from the legal regulations of the termination of the lease according to the roman law, the ABGB, the protection of the lease after the establishment of the Czechoslovak republic, the Civil code of 1950 and the Civil code of 1964, until the amendment made after the year 1989. The next chapter analyses the legal regulations of the lease – the concept, the subject of the lease, the protection of the tenant and the rights and obligations follow from the termination of the lease. The first way how rental can also be terminated is the expiry of the term, after that follows the renewal of the lease, with which the expiry of the period closely related. The fifth chapter deals with the termination of the lease, which is the most extensively regulated in OZ and also is a frequent subject of lawsuits. Therefore I focus on the notice to quit in detail, in terms of both - the tenant and the landlord's perspective. While the death of the landlord does not affect the duration of the lease, the death of the tenant may terminate the lease, if there is no transfer of the lease and if tenant's heir is not known within six months of the tenant's death (§ 2284 Civil Code). The seventh chapter regulates the natural way of the demise of the obligation, it is by way of agreement between the parties of the contract. In the eighth and ninth chapters are amended the severance pay and the withdrawal as a way of the termination of the lease. The following chapters describe the further reasons of termination of the lease, which will be rather sporadic and these are the merger, the subsequent impossibility of performance and termination of the lease with/without consent of the court. In the thirteenth chapter are stated the specifics of the lease in a service flat, flat special-purpose, housing cooperative apartment and joint tenancy husbands. The last chapter is the comparison with the German legislation.

The basic of this thesis was to determine whether the legislation gives sufficient protection to tenants at the end of the tenancy and at the same time, if the owner of the apartment is not restricted in a manner which goes beyond what is necessary. The results of the findings are summarized in the summary.

Obsah:	str.
Úvod	10
1. Historický exkurz	12
1. 1. Římské právo	12
1. 2. Obecný zákoník občanský z roku 1811	13
1. 3. Právní úprava po vzniku ČSR	15
1. 3. 1. Nařízení č. 83/1918 Sb. z. a n.	16
1. 3. 2. Zákon č. 275/1920 Sb. z. a n.	18
1. 3. 3. Zákon č. 130/1922 Sb. z. a n.	19
1. 3. 4. Zákon č. 85/1923 Sb. z. a n. a č. 48/1925 Sb. z. a n.	20
1. 3. 5. Zákon č. 44/1928 Sb. z. a n. a jeho novely	21
1. 3. 6. Protektorát Čechy a Morava	22
1. 4. Změny po roce 1948	23
1. 4. 1. Občanský zákoník z roku 1950	23
1. 4. 2. Zákony o hospodaření s byty	27
1. 4. 3. Družstevní bytová výstavba	29
1. 5. Zákon č. 40/1964 Sb. a související právní úprava	29
1. 6. Novela č. 509/1991 Sb. a další významné novely	33
2. Právní úprava nájmu bytu	39
2. 1. Pojmové znaky nájmu bytu	39
2. 2. Předmět nájmu – byt	42
2. 3. Ochrana nájemce	43
2. 4. Práva a povinnosti vyplývající ze skončení nájmu bytu	45
3. Uplynutí doby	47
3. 1. Doba určitá	47
3. 2. Omezení doby určité	48

3. 3. Uplynutí doby určité	49
4. Obnova nájmu	51
5. Výpověď nájmu bytu	55
5. 1. Forma a náležitosti výpovědi	55
5. 2. Výpověď nájmu bytu na dobu určitou	61
5. 2. 1. Výpověď ze strany nájemce	61
5. 2. 2. Výpověď ze strany pronajímatele	63
5. 3. Výpověď ze strany nájemce nájmu bytu na dobu neurčitou	64
5. 4. Výpověď ze strany pronajímatele nájmu bytu na dobu neurčitou	65
5. 4. 1. Hrubé porušení nájemcových povinností	66
5. 4. 2. Odsouzení pro úmyslný trestný čin	71
5. 4. 3. Veřejný zájem	71
5. 4. 4. Jiný závažný důvod	73
5. 4. 5. Výpověď v případě přechodu nájmu na nájemcovy dědice	73
5. 4. 6. Důvody na straně pronajímatele	73
5. 5. Výpověď bez výpovědní doby ze strany pronajímatele nájmu bytu	76
5. 6. Výpověď bez výpovědní doby ze strany nájemce nájmu bytu	81
6. Smrt	86
6. 1. Smrt	86
6. 2. Smrt pronajímatele	87
6. 3. Smrt nájemce	87
7. Dohoda	92
8. Odstupné	94
9. Odstoupení od smlouvy	96
10. Splynutí	99
11. Následná nemožnost plnění	100

12. Zánik nájmu rozhodnutím soudu	102
13. Specifika u nájmu služebního bytu, bytu zvláštního určení, bytu družstevního a společném nájmu bytu manžely	104
13. 1. Nájem služebního bytu	104
13. 2. Nájem bytu zvláštního určení	105
13. 3. Nájem bytu družstevního	106
13. 4. Společný nájem bytu manžely	110
14. Srovnání s právní úpravou BGB	113
14. 1. Právní úprava nájmu bytu v BGB	113
14. 2. Způsoby skončení nájmu bytu v BGB	114
14. 2. 1. Mimořádná výpověď bez výpovědní doby	115
14. 2. 2. Řádná výpověď	118
14. 2. 3. Zjednodušená výpověď	119
14. 2. 4. Částečná výpověď	119
14. 2. 5. Mimořádná výpověď s výpovědní dobou	119
Závěr	121
Resumé	124
Seznam použitých pramenů a literatury	128

Úvod

Základní sociální potřebou každého člověka je bydlení. V České republice necelá třetina lidí žije v nájemních bytech.¹ Nájem bytu je tedy velmi frekventovaným institutem, který se dotýká velkého množství lidí. Většina lidí v určité fázi svého života tento způsob bydlení využije. U některých se jedná pouze o přechodný způsob bydlení (v období studia, v období osamostatnění se – opuštění rodičů), ale mnozí stráví v pronajatém bytě celý svůj život. V nájemních bytech bydlí tedy převážně mladí lidé, pro které je to většinou první způsob zajištění bytové potřeby a pak osoby, které si z finančních důvodů nemohou pořídit vlastní bydlení (sociálně slabší osoby). Mělo by proto být v zájmu celé společnosti, aby právní úprava nájmu bytu a zejména způsoby jeho skončení, byly upraveny srozumitelným a jednoznačným způsobem.

V Listině základních práv a svobod je v čl. 12 upravena nedotknutelnost obydlí, zde se jedná spíše o ochranu soukromí, než o zajištění práva na bydlení. Ochranu nájemce lze vyvodit v rámci práva na přiměřenou životní úroveň z čl. 11 Mezinárodního paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech, práva rodiny na sociální, právní a hospodářskou ochranu ve smyslu čl. 16 Evropské sociální charty, resp. ve smyslu čl. 4 odst. 2 písm. a) Dodatkového protokolu k Evropské sociální chartě. S ohledem na skutečnost, že uvedené dokumenty byly ratifikovány a vyhlášeny ve sbírce mezinárodních smluv, staly se tak součástí právního řádu České republiky a mají aplikační přednost před zákony (čl. 10 Ústavy). Ústavní soud ve svém Nálezu ze dne 25. června 2002, sp. zn. Pl. ÚS 36/01 dokonce mezinárodní smlouvy o lidských právech a základních svobodách zahrnuje jako součást ústavního pořádku.

Protikladem k uvedené ochraně nájmu ze strany nájemce je čl. 11 Listiny základních práv a svobod, kde je zaručeno vlastnické právo. Vlastnické právo dává jeho vlastníkovvi mnoho způsobů a volnosti v nakládání s věcí (vlastník může věc užívat, požívat, prodat jí, pronajmout, darovat, zatížit apod.). Vlastnické právo může být

¹ Dle Veřejné databáze ČSÚ k 26. březnu 2011 žilo v nájemních bytech 2 071 519 osob a v družstevních 893 811 osob z celkového počtu osob 10 144 961.

omezeno zásadně pouze se souhlasem vlastníka nebo zákonem. Ochrana nájemce by tak neměla omezovat vlastníka bytu nad rámec naplnění základní potřeby bydlení.²

Hlavním cílem mé práce je zjistit, zda právní předpisy dávají nájemci dostatečnou ochranu při skončení nájmu bytu a současně, zda vlastník bytu (pronajímatel) není omezován způsobem, který překračuje nezbytnou míru. Tato práce by měla přinést i odpověď na otázku, zda je v rámci úpravy skončení nájmu bytu dostatečný prostor pro autonomii vůle, která je dle důvodové zprávy první zásadou soukromého práva. Současně bych chtěla zjistit, je-li úprava skončení nájmu bytu upravena srozumitelným způsobem i pro laickou veřejnost, když upravuje jednu ze základních sociálních potřeb člověka.

Částečně bych chtěla prozkoumat i skončení nájmu bytu z pohledu obce, která má pečovat v souladu s místními předpoklady a místními zvyklostmi, o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů.

Základním ideovým zdrojem občanského zákoníku je vládní návrh občanského zákoníku bývalého Československa z roku 1937, který nebyl jako zákon přijat kvůli událostem následujícím po mnichovské dohodě. Z koncepčního hlediska má význam, že tento vládní návrh sledoval modernizační revizi rakouského všeobecného zákoníku občanského (ABGB) z roku 1811 v jeho konfrontaci s novějšími evropskými zákoníky, zejména německým a švýcarským.³ S ohledem na to se ve své práci budu věnovat i německé právní úpravě.

² Nález Ústavního soudu ze dne 28. března 2006, sp. zn. PL. ÚS 42/03: „Pokud by zákon omezoval vlastníka v jeho dispozičním právu natolik, že by mu neumožňoval ukončit nájemní vztah ani v situaci, kdy je základní bytová potřeba nájemce zcela dostatečně saturována, například tak, že má sám řadu možností bydlení na odpovídající úrovni, bylo by takové omezení vlastníka třeba hodnotit jako nepřiměřené sledovanému cíli.“

³ Důvodová zpráva k OZ (konsolidovaná verze). dostupné na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>. citováno dne 5. 9. 2015. s. 17

1. Historický exkurz

1. 1. Římské právo

Historický exkurz začnu pohledem do římského práva, které je dědictvím či odkazem zkušenosti mnoha a mnoha generací římských právníků s inkorporováním cizích právních institutů do právního řádu římského státu, zkušeností s vytvářením právního řádu nejen evropského, ale tehdy skutečně světového.⁴ Jedná se o nejstarší evropský právní řád, který je dochován téměř v úplnosti, a který je základem velkých kodifikací (Code civil, Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch, Bürgerliches Gesetzbuch) a současně je zdrojem inspirace při tvorbě nového práva.

V římském právu nebyla známá obecná kategorie smluv, ale pouze jednotlivé typy závazků ze smluv. Smlouva vznikala dvoustranným právním jednáním, na jehož základě se jeden stává dlužníkem a druhý věřitelem. Ke vzniku smlouvy bylo třeba vždy *consensu* – svobodného projevu vůle všech subjektů a jejich sjednocení.

Locatio conductio rei (nájemní smlouva) patří do skupiny závazků smluv konsenzuálních. Na základě této smlouvy přenechal pronajímatel (*locator*) věc za úplatu nájemci (*conductor*, v případě že předmětem nájmu byla městská nemovitost, byl označován jako *inquilinus*) do detence. Předmět užívání musela být individuálně určená věc. Bylo-li obsahem smlouvy užívání, jednalo se o nájem, bylo-li obsahem smlouvy požívání věci, jednalo se o pacht.

Pronajímatel měl povinnost v případě prodeje předmětu nájmu nahradit nájemci škodu, pokud kupec žádal vydání věci. Platila totiž zásada *emptio tolit locatum* – koupě ruší nájem. V římském právu docházelo k automatickému prodloužení smlouvy v případě, že nájemce pokračuje v užívání nemovitosti a pronajímatel proti tomu neprotestoval (dnešní obnova nájmu). Nájemce mohl věc dát do užívání další osobě (podnájemci), nebylo-li sjednáno něco jiného.

Smlouva o nájmu mohla být skončena uplynutím sjednané doby. Pronajímatel mohl od smlouvy odstoupit, když nájemník neplatil nájemné. Nájemce pak mohl od smlouvy odstoupit, jestliže věc měla vady, které bránily v běžném užívání. Smluvní strany si mohly ujednat tzv. *Locatio – conducito irregularis*, kdy je dohodnuto, že

⁴ SKŘEJPEK, M. Římské právo - mýty, fikce a skutečnost. In. *Právní rozhledy*. 2002, č. 10. s. 492

nájemce po skončení užívání vrátí buď věc, kterou měl v detenci anebo zaplatí ujednanou cenu.⁵

1. 2. Obecný zákoník občanský z roku 1811

Prvním občanským zákoníkem, který platil na území našeho státu, byl Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch – ABGB, který byl vyhlášen 1. června 1811 patentem císaře Františka I. č. 946/1811 Ř. z. s platností pro všechny země rakouského císařství, mimo země Koruny uherské s účinností od 1. ledna 1812. V českém překladu vyšel roku 1812 ve Vídni pod názvem Kniha všeobecných zákonů městských.

Základním východiskem při přípravě ABGB byla teorie přirozenoprávní. Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch se odvolává na přirozený smysl zákona (§ 7) a přirozená právní pravidla při rozhodování soudců, současně přiznává člověku práva, která jsou vrozená již rozumem poznatelná a omezuje tato vrozená práva pouze zákonem (§ 16 a 17).⁶ Tento zákoník ve svých základních ustanoveních zakotvoval představy o neomezeném vlastnictví. Vše co někomu náleží, všechny jeho hmotné a nehmotné věci, nazýváme jeho vlastnictvím. Jako právo, jest vlastnictvím oprávnění nakládati podle libosti podstatou a užitky věci a každého jiného z toho vyloučiti (§ 353 a § 354 ABGB).

Právní úpravě nájmu se ABGB věnuje ve svém druhém oddílu, hlava dvacátá pátá v § 1091 až § 1121. Smlouvou nájemní (pachtovní) byla ta, kterou někdo obdrží užívání nespotřebitelné věci na určitý čas a za určitou cenu. Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch rozlišuje smlouvu nájemní a pachtovní. U nájemní smlouvy lze užívat pronajaté věci bez dalšího vzdělávání, zatímco u pachtovní smlouvy lze věci užívat jen pílí či přičiněním.

Skončení nájemní smlouvy bylo upraveno v § 1112 až 1122 ABGB. Nájemní smlouva zanikla, zmařila-li se najatá věc. Jestliže zmaření zavinila jedna strana, měla druhá strana nárok na náhradu. Bylo-li zmaření způsobeno náhodou, není žádná strana druhé za toto zodpovědná.

⁵ KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. 1 vydání. Praha: C. H. Beck, 1995. s. 254

⁶ MALÝ, K. a kol. *Dějiny českého a československého práva do r. 1945*. 4. vydání. Praha: Leges, 2010. s. 197

K zániku smlouvy dle § 1113 ABGB došlo projitím času, tedy uplynutím doby, která byla vymíněna výslovně nebo mlčky tím, že byl plat podle určité doby vyměřen, jako při takzvaných světnicích na den, týden a měsíc, nebo projeveným nájemcovým úmyslem nebo z okolností najevo vycházejícím.

Nájem se mohl obnovit výslovně nebo i mlčky. Byla-li ve smlouvě vymíněna předchozí výpověď, obnovila se smlouva mlčky opomenutím náležité výpovědi. Nebyla-li výpověď vymíněna, nastává mlčky obnovení, když nájemce po uplynutí nájemní doby pokračuje v užívání nebo požívání věci a pronajímatel to dopouští. Obnovení smlouvy nastává mlčky za týchž podmínek, za jakých byla před tím sjednána. Nájemy za něž bývá plat zaplacen teprve po celém roce nebo po půl roce se obnovují mlčky na půl roku. U kratších nájmu na takový čas, který byl před tím určen smlouvou. Bylo možné nájem obnovovat vícekrát za stejných podmínek.

Nejrozsáhlejší úprava skončení nájmu byla věnována výpovědi. Nebylo-li trvání nájemní smlouvy výslovně nebo mlčky určeno nebo zvláštními předpisy stanoveno, musí ten, kdo chce smlouvu zrušit druhému nájem nemovité věci čtrnáct dní před tím, než má být věc odevzdána, vypovědět. Toto právo náleželo oběma smluvním stranám. Právním nájemce bylo i před uplynutím smluvené doby ustoupit od smlouvy, pokud najatá věc byla pro svou vadnou jakost nezpůsobilá k řádnému užívání, značná část najaté věci se náhodou na delší čas odejme nebo stane neupotřebitelnou nebo pronajímateli ji neudrží již v upotřebitelném stavu⁷. Dle § 1118 ABGB je stanoveno, že: „*Pronajímatel může ze své strany žádati dřívější zrušení smlouvy, když nájemce věci užívá tak, že vchází značná újma; když byv upomenut se zaplacením platu tak prodlévá, že do projití období zadržené nájemné úplně nezaplatil,⁸ nebo když se musí pronajaté stavení znovu vystavěti. Nájemce není povinen dopustiti, aby na jeho újmu byla provedena užitečnější stavba, je však povinen dopustiti nutné opravy.*“ Nájemce má právo na přiměřené odškodnění za omezené užívání stavby, jestliže pronajímatel o nutnosti nově provést stavbu věděl již v době uzavření smlouvy nebo potřeba oprav nevznikla v důsledku déle trvajících zanedbávání menších oprav.

⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky Rv I 1981/25 (Vážný 5632): „*Pokud není nájemce oprávněn domáhati se na pronajímateli zrušení smlouvy (§ 1117 Ř. z.), ježto v najatých místnostech objevilo se množství myší a hmyzu.*“

⁸ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky, Rv I 1236/29 (Vážný 9115): „*Postoupil-li pronajímatel nárok na nájemné, týkalo se prodlžení v placení nájemného jen postupníka, a nemá jeho prodlžení v zápětí následky § 1118 ABGB. Z toho, že pronajímatel ponechal nájemce v nájemním poměru, ač nezaplatil včas nájemné, lze po případě souditi, že se vzdal práva vyhrazeného mu § 1118 ABGB.*“

V případě zcizení pronajaté věci někomu jinému, kdy již došlo k odevzdání věci, musí nájemce po náležité výpovědi novému držiteli ustoupit, za předpokladu, že jeho právo není zapsáno do veřejných knih. Nájemce má však právo žádat od pronajímatele úplné zadostiučinění do výše utrpěné škody a ušlého zisku. Jedná-li se o nutné soudní zcizení, musí nájemce novému kupci ustoupit i tehdy, je-li jeho právo jako věcné zapsáno.

Zatímco první a druhá dílčí novela se právní úpravy nájmu nedotkla, třetí nejrozsáhlejší novela už tuto problematiku zasáhla. Císařským nařízením ze dne 19. března 1916 č. 69/1916 Ř. z., jimž se vydává třetí částečná novela k obecnému zákoníku občanskému, bylo ustanoveno, že smrtí jedné strany se nájemní smlouvy neruší. Nájem bytů mohou však, zemře-li nájemce, být rozvázány bez ohledu k smluvené době dědici nájemcovými nebo podnájemci, šetříc zákonné lhůty výpovědní. U práva nájemce na výpověď smlouvy bylo nově stanoveno to, že může od smlouvy odstoupit i tehdy, jde-li o místnost obytné zdraví škodlivé, ač se tohoto ve smlouvě zřekl nebo znal povahu místností.⁹

V ABGB nenalezneme zvláštní úpravu nájmu bytu. Nájemce bytu tak nepožíval zvláštní ochrany, byl chráněn stejně jako kterýkoliv jiný nájemce.

Právní úpravy výpovědi byla dále rozvedena procesním předpisem, a to zákonem č. 113/1895 Ř. z., civilní řád soudní, kde v části šesté, oddíl třetí je upraveno řízení o rozepřích nájemních. Tímto civilní řádem soudním byly podpůrně stanoveny výpovědní lhůty, které byly závislé na délce trvání nájmu; u nájmu na dobu 1 roku a delší činila výpovědní lhůta minimálně 3 měsíce, u nájmu na dobu 1 měsíce do 1 roku činila výpovědní lhůta 14 dní a v ostatních případech 8 dní. Výpověď mohla být dána soudní cestou, ale i mimosoudně. Proti výpovědi bylo možné podat námitky u soudu.

1. 3. Právní úprava po vzniku ČSR

Se vznikem samostatné Československé republiky byl Národním výborem československým dne 28. října 1918 vydán zákon č. 11/1918 Sb. z. a n., o zřízení samostatného státu československého, ve kterém bylo v čl. 2 stanoveno, že se ponechávají prozatím v platnosti veškeré dosavadní zemské a říšské zákony a nařízení.

⁹ Srov. § 569 odst. 1 BGB.

Tedy i císařský patent č. 946/1811 Ř. z. ze dne 1. června 1811 (ABGB), který pak v českých zemích platil až do roku 1950 (v rámci pracovního práva až do 1. ledna 1966).

V období první republiky byl nájem řešen jednak právní úpravou ABGB z roku 1811 a dále pak jednotlivými právními předpisy o ochraně nájemníků, které byly vydávány vždy na období 1 až 2 let. Od roku 1928 se pak jednalo o jeden právní předpis, který platil do roku 1940 a byl pravidelně novelizován. Tyto právní předpisy se nevztahovaly na domy a přestavby, pro které bylo uděleno úřední povolení stavební po 27. lednu 1917, čímž došlo k jednoznačnému zvýhodnění vlastníků těchto budov. Postupně přibývalo dalších výjimek např. na domy, které jsou od 1. listopadu 1918 ve vlastnictví osady, obce, okresu, župy země, železnic, státu; na výkon živnostenského oprávnění k přechovávání cizinců; na byty se 4 a více obytnými místnostmi.

Ochrana nájemníků měla postupně do 30. června 1940 zcela zaniknout. Před tímto datem bylo naše území obsazeno okupační německou armádou a tak vládním nařízením č. 177/1940 Sb. z. a n. byla předchozí lhůta prodloužena do 31. prosince 1941 a dalšími nařízeními byla prodloužována až do roku 1948.¹⁰

Po vzniku Československa byly zahájeny práce na přípravě nového občanského zákoníku, který byl v roce 1937 vydán tiskem senátem Národního shromáždění pod názvem: Vládní návrh zákona, kterým se vydává občanský zákoník. Následný průběh událostí již neumožnil projednat tento zákon ve sněmovně a tak toto dílo zůstalo pouze jako vzor inspirací pro přípravu občanských zákoníků z roku 1950 a 2012.

1. 3. 1. Nařízení č. 83/1918 Sb. z. a n.

První právní úpravou týkající se ochrany nájemníků po vzniku Československé republiky bylo nařízení ministra sociální péče a ministra spravedlnosti ve srozumění s ostatními zúčastněnými ministry č. 83/1918 Sb. z. a n., o ochraně nájemců, které bylo účinné od 29. prosince 1918 do 31. prosince 1919. Toto nařízení upravovalo pravidla pro zvyšování nájemného, pravidla pro výpověď smlouvy, pravidla pro zvýšení úrokové míry z hypoték na pronajatých nemovitostech, zřízení nájemních úřadů, trestní

¹⁰ SALAČ, J. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. 1. vydání 2003. Praha: Univerzita Karlova v Praze – Právnická fakulta, 2003. s. 27

ustanovení, které trestalo zejména toho, kdo učiní nepravé nebo neúplné údaje, aby obešel nebo zmařil ustanovení nařízení.

Dle § 7 nařízení č. 83/1918 Sb. z. a n. bylo možné nájemní smlouvu vypovědět jen z důležitých důvodů, za což bylo pokládáno:

- a) prodlení nájemce s placením činže nad obvyklou nebo jemu dosud přiznanou dodatečnou lhůtu;
- b) pokud nájemce nechce svolit ke zvýšení činže dle podmínek nařízení anebo k dovozenému obnovení dřívější vyšší činže;
- c) pro neustálé nebo hrubé přestupování platného domácího řádu nebo bezohledným, urážlivým nebo jinak nenáležitým chováním nájemce anebo porušuje-li nájemce těžce pořádek v domě; totéž platí i pro osoby které nájemce přijal do pronajímaných místnosti, pokud nezjednal jemu možnou nápravu;
- d) je-li možné dle § 1118 ABGB žádat o zrušení smlouvy bez výpovědi;
- e) potřebuje-li pronajímatel nutně předmět nájmu sám pro sebe, pro příbuzné nebo sešvagřené v přímé linii a utrpěl-li by značnou újmu, kdyby smlouvu nájemní ponechal v platnosti; pokud však nabyt nemovitost po 21. lednu 1918, může smlouvu vypovědět pouze za podmínky, že mu ze zachování smlouvy v platnosti vzejde nepoměrně větší újma, nežli nájemci z výpovědi;
- f) potřebuje-li pronajímatel předmět nájmu, který až dosud byl určen k obývání dělníky nebo jinými zřízenci jeho vlastního závodu, nutně pro jiný účel;
- g) přenechá-li nájemce předmět nájmu zcela nebo zčásti se zařízením anebo bez něho někomu jinému za vzájemné plnění vzhledem k nájemnému, které sám platí, nepoměrně vysoké.

Proti výpovědi mohl nájemce podat námitky. Výpověď z důvodů uvedeného pod bodem b) se zrušila v případě, že soud rozhodl o přípustnosti zvýšení nájemného a nájemce následně s tímto souhlasil.

Nařízení č. 83/1918 Sb. z. a n. rovněž upravovalo pravidla pro obnovení nájmu uzavřené smlouvy na dobu určitou, když § 7a zní: „Smlouvy nájemní, které zanikají projitím času bez výpovědi a jichž smluvní doba převyšuje půl roku, pokládají se za obnoveny na neurčitou dobu, vyjímaje případ, že před uplynutím nájemní doby a zachováváje v místě obvyklou výpovědní lhůtu buď nájemce prohlásí, že v nájmu nechce

pokračovati, aneb pronajímatel žádá za zrušení nájmu z důležitých důvodů. Na tento požadavek použití jest obdobně předpisů o výpovědi nájmu.“

1. 3. 2. Zákon č. 275/1920 Sb. z. a n.

Další právní úprava, která upravovala nájemní právo byla již vydána formou zákona, a to zákona č. 275/1920 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků, který byl účinný od 8. dubna 1920 do 30. dubna 1922 (původní doba účinnosti do 31. prosince 1921 byla prodloužena zákonem č. 488/1921 Sb. z. a n., o prodloužení účinnosti zákona ze dne 8. dubna 1920, č. 275 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků). Nejpodstatnější změnou, která pak platila po celé toto období, bylo to, že vypovědět nájemní nebo podnájemní smlouvu lze jen, svolí-li k tomu okresní soud. Soud dá svolení pouze z důležitých důvodů. Proti rozhodnutí soudu lze podat stížnost do 8 dnů ke sborovému soudu I. stolice. Pravomocné rozhodnutí soudu pak nahrazuje platnou výpověď.

Důležité důvody byly částečně převzaty z nařízení č. 83/1918 Sb. z. a n., kde některé byly přeformulovány a jiné byly zavedeny zcela nově. Důvody původně uvedené výše pod body a) a b) byly spojeny do jednoho, kde nově jde o kombinaci prodlení s nájemným smluveným nebo zvýšeným v souladu s platnými právními předpisy. U výpovědního důvodu, kde nájemce dá byt do podnájmu někomu jinému, se již nepřihlíží k výši vzájemného plnění, nýbrž k tomu, zda měl k tomu svolení vlastníka domu, příp. zda zde nebyl smluvní zákaz a současně se musí jednat o celý byt. Novým důležitým důvodem je: prokáže-li pronajímatel úřední povolení k užitečnější stavbě a současně opatří-li nájemníkovi náhradní byt, který uzná soud za přiměřený. V tomto případě musí pronajímatel započít se stavbou do 3 měsíců po odevzdání bytu a nepřetržitě pokračovat, v opačném případě je povinen byt pronajmout znovu. U ostatních důležitých důvodů došlo k jejich zopakování s drobnějšími odchylkami. U bytů, které byly sloučeny v bytový obvod nebo v obcích zmocněných k zabírání bytů, nepřicházel v úvahu jako důležitý důvod pro výpověď, že pronajímatel potřebuje byt nutně sám pro sebe.

U smluv uzavřených na dobu určitou před účinností zákona č. 275/1920 Sb. z. a n. dochází k zániku uplynutím doby, pokud před uplynutím doby ve výpovědní době nájemník prohlásí, že v nájmu nechce pokračovat anebo pronajímatel dá se svolením soudu výpověď. U smluv uzavřených na dobu určitou po počátku účinnosti zákona

č. 275/1920 Sb. z. a n. se po dobu platnosti tohoto zákona pokládají za smlouvy uzavřené na dobu neurčitou s omezenými výpovědními důvody (tzn. nepoužily se výpovědní důvody týkající se prodlení nájemce, potřeby pronajímatele mít byt pro sebe a potřeby vlastníka továrních, živnostenských nebo zemědělských bytů). Ustanovení týkající se doby určité se nepoužily na smlouvy uzavřené na dobu kratší než 3 měsíce. Počínaje od této právní úpravy se smluvní strany nemohly odchýlit odlišnou dohodou.

1. 3. 3. Zákon č. 130/1922 Sb. z. a n.

Dne 1. května 1922 nabyl účinnosti zákon č. 130/1922 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků, který platil do 30. dubna 1923. V tomto zákoně přibýly tyto nové důležité důvody pro výpověď:

- odsouzení nájemníka pro trestný čin, který se stíhá z úřední moci spáchaný na pronajímateli;
- potřebuje-li pronajímatel byt nutně sám pro sebe a opatří-li nájemníkovi náhradní byt, který soud uzná za dostatečný;
- potřebuje-li pronajímatel byt nutně pro své ženaté nebo vdané děti a opatří-li nájemníkovi náhradní byt, který soud uzná za přiměřený, ač nenabyl-li domu koupí nebo směnou po 1. listopadu 1918;
- potřebuje-li vlastník domu nutně sám pro sebe bytu, z něhož se po 1. srpnu 1914 vystěhoval, ač nenabyl-li domu koupí nebo směnou po 1. listopadu 1918;
- jde-li o nájemníka, který přiznal jmění podle zákona o dávce z majetku a přírůstku na majetku č. 309/1920 Sb. z. a n. a dle nařízení č. 424/1920 Sb. z. a n., aspoň 2.000.000,- Kč nebo kterému byla z takového jmění dávka pravoplatně uložena a není vlastníkem domu v téže obci aspoň o takovém počtu místností, kolik má najato.

U podnájmu bytu proti smluvnímu zákazu nebo bez svolení vlastníka domu se důležitým důvodem pro výpověď stal i podnájem jen části bytu, pokud nájemník sám ve zbylé části nebydlí. Ostatní právní úprava byla s drobnějšími úpravami převzata. Zákon č. 130/1922 Sb. z. a n., nově stanovil, že v případě, kdy nájemník opustil trvale nebo dočasně společnou domácnost, kterou sdílel se svou rodinou a společný byt, přecházejí

práva a povinnosti nájemníka na příslušníky jeho rodiny, pokud do týdne neprohlásí, že nechtějí pokračovat v nájmu.

1. 3. 4. Zákon č. 85/1923 Sb. z. a n. a č. 48/1925 Sb. z. a n.

Zákonem č. 85/1923 Sb. z. a n. účinném v době od 1. května 1923 do 30. dubna 1925 přibýly tyto důležité důvody:

- byl-li nájemník vypovězen z území republiky Československé;
- má-li nájemník nebo člen jeho domácnosti jiný a dostatečný byt v obci a nepotřebuje-li bytu pro výkon nebo při výkonu svého povolání;
- užívá-li nájemník bytu k jiným účelům, než k bydlení bez povolení dle právních předpisů;
- nájemník dal místnosti do podnájmu po soudním rozhodnutí za podnájemné, které soud uznal za nepřiměřené a souhlasí-li podnájemníci s výpovědí;
- zaniklo-li živnostenské oprávnění nájemníkovi k provozování živnosti v najatých místnostech, tento důvod se však vztahuje pouze na místnosti užívané k provozování živností, které nejsou částí bytu.

Mimoto byly u některých důležitých důvodů provedeny tyto změny:

- u prodlení s placením nájemného přibyla podmínka, že jeho výše není sporná;
- u trestných činů přibýly i trestné činy proti choti pronajímatele v domě bydlící a trestný čin proti cizímu majetku spáchaný na obyvatelích domu;
- u důvodů týkající se přiznání jmění podle zákona o dávce z majetku a přírůstku na majetku, došlo ke snížení částky na 1.500.000,- Kč u fyzických osob a současně byla určena částka 20.000.000,- Kč u společností.

Zákonem č. 85/1923 Sb. z. a n. byla v § 3 přidána možnost žádat zrušení nájemní smlouvy bez výpovědi, pokud zneužívá nájemník byt ke značné škodě pronajímatele nebo musí-li se pronajaté stavení z nařízení stavebního úřadu znovu stavěti nebo zbořiti. Toto ustanovení současně mohlo být pokládáno za důležitý důvod k výpovědi. Smrtí nájemníka vstoupili v nájemní smlouvu jeho dědicové, kteří nemají vlastní bytu a bydlí v daném bytě v době jeho smrti.

V období od 1. dubna 1925 do 31. března 1928 platil zákon č. 48/1925 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků. Mezi důležité výpovědní důvody nově přibýlo to, že se chce vlastník domu nastěhovat natrvalo do bytu ve svém domu, který má pouze jeden nebo dva byty a jehož vlastnictví nabyt před 30. dubnem 1924 a dále vyhoštění nájemníka z obce. V rámci trestných činů přibyl trestný čin, pokud byl nájemník odsouzen za trestný čin proti bezpečnosti cti spáchané na těchto osobách zlým nakládáním. Došlo ke snížení přiznaného jmění dle zákona o dávce z majetku a přírůstku na majetku. Pokud pronajímatel potřeboval byt pro sebe, pak byl povinen nájemníkovi byt znovu pronajmout v případě, že do 4 neděl po uprázdnění jich nebylo použito k účelu, za kterým byla výpověď povolena.

1. 3. 5. Zákon č. 44/1928 Sb. z. a n. a jeho novely

Poslední ze série těchto zákonů je zákon č. 44/1928 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků, který byl účinný od 1. dubna 1928 do 31. prosince 1940. Během doby své účinnosti byl však 11 x novelizován. Většina novel se týkala prodloužení účinnosti zákona a pravidel pro určování výše nájemného. Tři novely se pak dotkly i právní úpravy výpovědi, a to zákon č. 30/1930 Sb. z. a n., zákon č. 166/1930 Sb. z. a n. a zákon č. 32/1934 Sb. z. a n.

Zákonem č. 44/1928 Sb. z. a n. přibýly tři nové důležité důvody pro výpověď, a to:

- opatří-li pronajímatel nájemníkovi nadměrného bytu o 4 nebo více obytných místnostech náhradní byt, který soud uzná za přiměřený, a to pouze v případě, že se do bytu chce nastěhovat sám vlastník domu nebo jeho ženaté nebo vdané děti;
- nájemník má v obci, v níž bydlí nebo vykonává své povolání dům, ve kterém je přiměřeně veliký byt nepodléhající zákonu o ochraně bytů;
- prokáže-li cizí stát, který je vlastníkem domu, že potřebuje místnosti pro účely diplomatické mise nebo konzulárního úřadu, je-li zachována vzájemnost práv s tímto cizím státem.

Z důležitých důvodů naopak vypadl důvod týkající se přiznaného jmění nájemníka. Nejvýznamnější z novel zákona č. 44/1928 Sb. z. a n. byl zákon č. 32/1934 Sb. z. a n., který mj. rušil některé důležité důvody. Současně pak tato novela přinesla změnu při

smrti nájemníka, kde vstoupili v nájemní smlouvu příslušníci jeho rodiny, pokud v jeho bytě bydleli alespoň 3 měsíce a neměli vlastního bytu.

V roce 1924 bylo vydáno Nařízení presidenta zemské správy politické v Čechách, jimž se zavádí všeobecný výpovědní a stěhovací řád pro Čechy č. 172. Tento výpovědní a stěhovací řád platil jen potud, pokud si strany nesjednaly něco jiného. Jednalo se tedy o podpůrnou právní normu, která platila až do roku 1934.

1. 3. 6. Protektorát Čechy a Morava

V době Protektorátu Čech a Moravy bylo vydáno vládní nařízení č. 103/1943 Sb. z. a n., o opatřeních, jimiž se usměrňuje bytový trh. Toto nařízení bylo účinné v období od 1. května 1943 do 31. prosince 1945. Důvodem pro zánik nájemního nebo jiného práva na užívání bytu bylo prohlášení okresního úřadu, byl-li nájemník nebo jiný uživatel odsouzen řádným nebo mimořádným soudem pro činnost nepřátelskou Říši nebo pro porušení předpisů o válečném hospodářství k smrti nebo k trestu káznice delšímu dvou let. Právo k prohlášení nájemního nebo jiného práva na užívání bytů měla i obec, a to z těchto důvodů:

- u bytů, kterých se užívá jen přechodně, nebo byly přenechány k užívání jiné osobě;
- v nichž po smrti nájemníka nebo jiného uživatele dále nebydlí manžel, příbuzní v přímé řadě nebo sourozenci, pokud v bytě bydleli alespoň tři měsíce a nemají vlastní byt, a které dědici po smrti nájemníka nebo jiného uživatele do 3 měsíců nevyklidili;
- které byly ohlášeny jako další byty a nebyly ponechány jejich nájemníkům nebo jiným uživatelům (jednalo se např. o případy, kdy nájemník měl více bytů, což bylo nařízením zakázáno); příp. pokud byty nebyly vůbec ohlášeny;
- pokud se těchto bytů před účinností nařízení užívalo k jiným účelům a je jisté, že jich nájemník nebo jiný uživatel již nepotřebuje k účelu odůvodňující jiný způsob užívání.

Obec nebo okresní úřad měli příkazní právo, které znamenalo, že mohli se zánikem nájemního práva určit vlastníku domu pro daný byt nájemníka. Příkazní právo však bylo omezeno např. u smrti nájemníka, kde docházelo k přechodu nájmu (srov. výše) nebo u

bytů kde bylo vlastníku domu dáno povolení k výpovědi pro jeho potřebu dle zákona o ochraně nájemníků. Pokud vlastník domu pronajal nebo jinak dal k užívání byt, u kterého platilo příkazní právo obce, pak takové smlouvy byly právně neúčinné. Nařízení se vztahovalo na obce, které měly při posledním sčítání lidu 10 000 a více obyvatel. Právní úprava nařízení se naopak nevztahovala na domy Říše, strany NSDAP, Protektorátů, okresů, obcí, podniků, fondů nebo ústavů jimi spravovaných, železnic, dělnické byty apod.

1. 4. Změny po roce 1948

Na konci padesátých let došlo u nás k masivnímu nucenému převodu vlastnictví velkého počtu činžovních domů z rukou soukromých vlastníků na stát.¹¹ Tímto stát získal dominantní postavení v oblasti bytové politiky. Soukromých vlastníků zbylo v této oblasti velmi málo a většina z nich byla vystavena šikaně ze strany státu. V tomto období byl vydán nový občanský zákoník, který zrušil dosud platný ABGB a znamenal citelný ústup z klasických soukromoprávních pozic. Namísto zákonů o ochraně nájemníků byly vydávány zákony o hospodaření s byty, které svěřily rozsáhlou pravomoc národním výborům. V tomto období pak bylo zavedeno i družstevní bydlení.

1. 4. 1. Občanský zákoník z roku 1950

Zákonem, který zrušil ABGB, byl zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, který nabyl účinnosti 1. ledna 1951. Občanský zákoník z roku 1950 je dosud z jakési setrvačnosti často nazýván jako „střední občanský zákoník“, byť po přijetí současného OZ již *stricto sensu* středním není. Tento občanský zákoník byl velmi ovlivněn dobou svého vzniku, což bylo dáno už při rozhodnutí o jeho přijetí revolučním programem komunistické strany a složením kodifikační komise, v níž měl hlavní slovo Viktor Knapp. Inspirací pro OZ 1950 byl sovětský občanský zákoník z roku 1922 a principy sovětské ústavy z roku 1936. Komise však kvůli nedostatku času pracovala i s návrhem občanského zákoníku z období první republiky. Ústředním motivem OZ 1950 byla regulace (resp. omezení) majetkových vztahů, zajistit měl zejména kontrolu a dohled

¹¹ SALAČ, J. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. 1 vydání 2003. Praha: Univerzita Karlova v Praze – Právnická fakulta, 2003. s. 32

státu nad téměř veškerým majetkem.¹² Občanský zákoník z roku 1950 sice ještě respektoval soukromé vlastnictví, avšak přednost mělo vlastnictví socialistické. V občanském zákoníku z roku 1950 jsou upravovány i některé smluvní typy, které byly později potlačovány. Pro oblast závazkových vztahů se stal rozhodující jednotný hospodářský plán. Z toho důvodu OZ 1950 předepsal v první řadě jako vykládací pravidlo pro projev vůle, skutečnosti významné pro splnění plánu, soulad s úkoly tohoto plánu (tím opustil předchozí přístup, podle kterého se přihlíželo k úmyslu stran a k pravidlům poctivého obchodního styku).¹³

Právní úprava nájmu začíná v § 387 OZ 1950, kde je stanoveno, že: „*Smlouvou nájemní přenechává pronajímatel za úplatu nájemci věc, aby jí dočasně užíval anebo z ní bral užitky.*“ První důvod skončení nájmu upravený v OZ 1950 je uplynutí doby, na kterou byl nájem ujednán. Občanský zákoník z roku 1950 upravoval rovněž i obnovu nájmu, ke které dochází v případě, že nájemce užívá věc i po skončení nájmu a pronajímatel proti tomu do 15 dnů u soudu nezakročí. Nájem se obnovuje za stejných podmínek, je-li však nájem ujednán na dobu delší než rok obnovuje se vždy na rok. Nájemce měl podle OZ 1950 přednostní nárok na uzavření nové nájemní smlouvy, jestliže plnil své závazky. Tento nárok neměl, pokud již při uzavření nájemní smlouvy věděl, že věc je pro další dobu pronajata osobě nebo je-li novým nájemcem osoba blízká pronajímateli nebo socialistická právnická osoba.

U smluv uzavřených na dobu neurčitou se smlouvy rušily výpovědí. Vypovědět nájemní smlouvu u nájmu nemovitostí (mimo zemědělcích nebo lesních pozemků) bylo možné nejpozději patnáctého dne ledna, dubna, července a října, a to ke konci příslušného kalendářního čtvrtletí. Právní úprava upravovala povinnost vyklidit najaté místnosti a odevzdat je tak, aby vlastník nebo nový nájemce mohl mít k dispozici nejméně polovinu místností ke složení svých movitých věcí. Při změně vlastnictví má nájemce právo rozvázat nájemní smlouvu řádnou výpovědí a to i v případě smlouvy uzavřené na dobu určitou; výpovědní doby byly pak stejné jako u smluv uzavřených na dobu neurčitou.

¹² KUKLÍK, J. *Vývoj československého práva 1945 – 1989*. Praha: Linde, 2009. s. 506

¹³ DVOŘÁK, J. *Vývoj občanského práva*. In MALÝ, K., SOUKUP, L. (reds.). *Vývoj práva v Československu v letech 1945-1989, sborník příspěvků*. Praha: Nakladatelství Karolinum, 2004. s. 477

Největší prostor je v OZ 1950 věnován odstoupení od smlouvy. Nájemce mohl od smlouvy odstoupit, když:

- byla najatá věc odevzdána ve stavu nezpůsobilém buď k užívání smluvenému nebo obvyklému,
- věc se stane později bez viny nájemce nezpůsobilou k užívání smluvenému nebo obvyklému,
- věc se stane neupotřebitelnou,
- nájemci je odňata taková část věci, že by tím byl zmařen účel smlouvy,
- jsou místnosti zdraví škodlivé, a to i tehdy, když při uzavření smlouvy o tom nájemce věděl; tohoto práva se nájemce nemůže předem vzdát.

Odstoupení od smlouvy pronajímatele je upraveno v § 404 OZ 1950, takto: „*Pronajímatel může kdykoliv odstoupit od smlouvy, jestliže nájemce přes výstrahu užívá najaté věci nebo trpí, aby se věci užívalo tak, že pronajímateli vzniká značná škoda, nebo jestliže nájemce, ač upomenut, nezaplatil dlužné nájemné ani do splatnosti dalšího nájemného, a je-li tato doba kratší než tři měsíce, do tří měsíců, nebo jestliže vzhledem k úřednímu příkazu musí být najatá věc vyklizena.*“ V rámci podnájmu má pronajímatel právo odstoupit od smlouvy, pokud jí nájemce uzavřel v rozporu s nájemní smlouvou.

Ostatními důvody zániku nájemní smlouvy jsou důvody, které lze použít i pro jiné závazky, a to zkáza věci, splynutí, dohoda, nezaviněná nemožnost plnění. Specifický důvod zrušení závazku, který je typický pro období socialismu, je upraven v § 298 OZ 1950, dle kterého vyžadují-li to potřeby hospodářského plánování, mohou orgány k tomu příslušné zrušit závazky z právních poměrů důležitých pro splnění hospodářského plánu.

Výpověď nájemní smlouvy je upravena v OZ 1950 velmi stroze. Zákonodárce přenesl část této úpravy do zákona č. 142/1950 Sb., řízení o věcech občanskoprávních (občanský soudní řád), který nabyl účinnosti současně s OZ 1950. Věcem nájemním se věnovala hlava devátá, kde v prvním dílu byla právní úprava nechráněných nájmu a v druhém dílu právní úprava chráněných nájmu. Chráněným nájmem byl nájem bytů, částí bytů a jiných místností s výjimkou ubytování v hostinských pokojích, na internátech a ve studentských kolejích. Smluvní strany se nemohly od této právní úpravy odchýlit dohodou. Ukončit nájem bylo možné ze strany pronajímatele pouze s přivolením soudu nebo soudním smírem. Jiný způsob zrušení nájemního poměru

pronajímatele byl neplatný. Přivolení k výpovědi může být dáno pouze z důležitých důvodů. Ve zvláště naléhavých důvodech může pronajímatel žádat přivolení ke zrušení bez výpovědi.

Na nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou se hledí tak, jako by byly sjednány na dobu neurčitou s výpovědí ve lhůtách a období stanových právními předpisy. Před uplynutím smluvené nájemní doby nelze žádat o přivolení k výpovědi z důvodů potřeby pronajímatele.

Smrtí nájemce vstupují v nájemní smlouvu příslušníci jeho rodiny (to jsou manžel, manželka, příbuzní v pokolení přímém a sourozenci), kteří v tento den s ním žili ve společné domácnosti a nemají vlastní byt. Dále pak osoby, které žily ve společné domácnosti s nájemcem nejméně jeden rok před jeho smrtí, a které se staraly z tohoto důvodu o společnou domácnost nebo byly odkázány na nájemce výživou a nemají vlastní byt. Tyto osoby, nejsou-li dědici, mohou prohlásit, že odmítají pokračovat v nájmu. Uvedené platí i v případě, že nájemce trvale opustil společnou domácnost.

Nařízení č. 179/1950 Sb., o důležitých důvodech k výpovědi chráněných nájmu nebo k jejich zrušení bez výpovědi bylo vydáno k provedení § 385 odst. 3 zákona č. 142/1950 Sb., o řízení ve věcech občanskoprávních (občanský soudní řád). Důležité důvody byly rozděleny z hlediska potřeb pronajímatele, chování nájemce a na vykonatelný příkaz národního výboru, že se dům musí zbořit. U potřeb pronajímatele byly na prvním místě potřeby pro jeho zaměstnance, pro členy družstva, pro diplomatické mise, kdy nájemce nebyl touto osobou. Dalšími důvody bylo rozhodnutí stavebního úřadu o stavební úpravě, kterou nelze provést bez vyklizení a potřeba pronajímatele bytu pro sebe nebo pro své ženaté (vdané děti), avšak pouze po uvážení poměrů všech zúčastněných a s přihlédnutím k obecnému zájmu (zejména plnění úkolů jednotného hospodářského plánu).

U chování nájemce se jednalo o tyto případy:

- nájemce užívá byt, tak že pronajímateli vzniká značná škoda,
- nájemce hrubě porušuje zásady společenského soužití v domě,
- odsouzení nájemce pro trestný čin nebo závažnější přestupek vůči pronajímateli nebo spoluobyvatelům domu,
- prodlení nájemce ač byl upomenut a dána mu náhradní lhůta alespoň 15 dní,
- podnájem bytu ač ve zbylé části nájemce nebydlí.

Nařízení navíc stanovilo, že výpověď může být dána i z jiných důvodů, které uzná soud za důležité. Zrušení bez výpovědi mohlo nastat v případě, kdy nájemce užívá byt tak, že pronajímateli vzniká značná škoda anebo pokud se má dům zbořit na základě příkazu národního výboru.

1. 4. 2. Zákony o hospodaření s byty

Zákon č. 138/1948 Sb., o hospodaření s byty, byl účinný v období od 28. dubna 1948 do 31. prosince 1956. Tento zákon jednak amnestoval všechna jednání učiněná od 20. února 1948 do přijetí tohoto zákona, jednak svěřil primární pravomoc v bytových záležitostech do rukou národních výborů.¹⁴ Dle zákona č. 138/1948 Sb. platila povinnost vlastníků domu hlásit místnímu národnímu výboru byty, které nejsou dány v užívání, v nichž nikdo nebydlí, u nichž právo užívání zanikne nebo se uvolní. Současně bylo stanoveno, že dochází k přechodu nájmu v případě smrti, avšak pouze na příslušníky nájemcovy rodiny, kteří bydleli v jeho bytě v době jeho smrti aspoň tři měsíce, neměli vlastní byt a neodmítli pokračovat v nájemním poměru. Národní výbor pak přikázal nájemníka, kterému byl vlastník povinen byt odevzdat. Zákon č. 138/1948 Sb., se nevztahoval na domy podniků spravovaných státem, na byty vystavěné při výrobním závodu pro jeho zaměstnance, obce do 2000 obyvatel a další výjimky dle § 33 zákona č. 138/1948 Sb. Zvláštností zákona č. 138/1948 Sb. byla jeho retroaktivita, když v § 35 bylo stanoveno, že rozhodnutí a opatření v bytových věcech, které bylo učiněno v době od 20. února 1948 do vyhlášení tohoto zákona, se považují za učiněná po právu a nelze proti nim podat žalobu, ani je jinak napadnout.

Místní národní výbor měl podle zákona č. 138/1948 Sb. právo prohlásit smlouvu o užívání bytu za zrušenou:

- užívá-li se bytu nebo jeho části proti veřejnému zájmu; jednalo se např. o případ, kdy byl uživatel pravomocně potrestán pro cenový přestupek spáchaný ve spojitosti s nájmem bytu nebo jeho části;
- pokud uživatelé měli dva nebo více bytů; zde byly přípustné výjimky (např. závažné zdravotní důvody, potřeba bytů pro výkon zaměstnání);
- v nichž bydlí osoby státně nespolehlivé;

¹⁴ SALAČ, J. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. 1 vydání 2003. Univerzita Karlova v Praze – Právnická fakulta: Praha, 2003. s. 30

- dojde-li ke směně bytu ze zjištěných důvodů nebo směna byla předstírána za účelem obejití zákona;
- pokud se jedná o nadměrný byt a místní národní výbor opatří uživateli předem přiměřený náhradní byt;
- pokud se byt užívá k jiným účelům než k bydlení bez povolení místního národního výboru;
- pokud se při revizi bytů zjistí, že uživatel byt nabyt nedbaje předpisů o přikazování nájemníků nebo proti výslovnému znění těchto předpisů nebo na podkladě nepravdivých údajů rozhodných pro přikazování nájemníků nebo působil-li na osoby pověřené rozhodováním o přikazování nájemníků;
- pokud zařízení bytu bylo uživatelem zvrženo nebo úmyslně či z hrubé nedbalosti poškozeno.

Mimo rozsáhlých důvodů pro zrušení smlouvy ze strany místního národního výboru stanovil zákon č. 138/1948 Sb., smlouvy o užívání bytů sjednané v rozporu s ustanoveními tohoto zákona za neplatné.

Zákon č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty nahradil od 1. ledna 1957 předchozí právní úpravu stanovenou v zákoně č. 138/1948 Sb. V § 1 věta třetí a čtvrtá zákona č. 67/1956 Sb. stanoveno: *„Národní výbory pečují proto mimo jiné též o spravedlivé rozdělení bytového prostoru mezi občany. Za tím účelem jejich výkonné orgány přidělují byty, dávají přivolení k jejich směnám a podnájům, vydávají příkazy k vyklizení bytů a rozhodují, mají-li se byty sloučit nebo má-li se jich užívat k jiným účelům než k bydlení.“* Tímto zákonem byly zavedeny řádné seznamy a pořadníky, dle kterých se přidělovaly byty. Výkonný orgán místního národního výboru mohl prohlásit nájemní poměr za zrušený z těchto důvodů:

- pokud se nájemník bez vážných důvodů nenastěhuje do 15 dní po vzniku nájmu do bytu ani nezačne s jeho úpravou;
- zjistí-li dodatečně výkonný orgán místního národního výboru, že směna byla sjednána ze zjištěných důvodů nebo jen na oko, aby se zastřelo obejití zákona.

Národní výbor navíc mohl dát příkaz k vyklizení bytu, pokud byl byt užíván jen občas, pokud nájemník zemřel, pokud má nájemník dva byty, u nadměrných bytů, u neplacení nájemného, z důvodů chování jeho uživatele, vypořádání rozvedených manželů, v obecném zájmu. U každého důvodu byly stanoveny podmínky. Při vydání

příkazu k vyklízení bytu současně rozhodl národní výbor o zrušení nájemního poměru, byl-li tento byt užíván na základě smluvního poměru. Zákon č. 67/1956 Sb., přinesl do právní úpravy pojmy jako je byt, rodinný domek, příslušníci domácnosti apod. Neplatné byly nájemní a obdobné smlouvy o užívání, které byly sjednané po počátku účinnosti zákona č. 67/1956 Sb., proti ustanovení tohoto zákona nebo prováděcím právním předpisům.

1. 4. 3. Družstevní bytová výstavba

Novým zákonem v oblasti bytové politiky byl zákon č. 27/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě, který byl účinný dnem vyhlášení tj. dnem 12. května 1959. Účelem tohoto zákona bylo zapojit do výstavby bytů co nejvíce pracujících lidí a uvolnit finanční a materiálové zdroje, k čemuž byly zřízeny stavební bytová družstva. Výhodou těchto stavebních bytových družstev bylo to, že byty v domech družstva byly vyňaty z přidělovacího práva národních výborů a z působnosti zákona č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty. Členové družstva byli navíc chráněni tím, že družstvo nemohlo zrušit nájemní poměr za dobu trvání členství. Členství v družstvu bylo ze závažných důvodů možné převést (přeložení na pracoviště v jiném místě, rodinné důvody). V případě smrti člena družstva, mají rodinní příslušníci, kteří jsou dědici nárok, aby jeden z nich byl do družstva přijat místo zemřelého člena.

1. 5. Zákon č. 40/1964 Sb. a související právní úprava

Rok 1964 znamenal rozpad soukromého práva do několika samostatných oblastí. Vznikl tak samostatný občanský zákoník, hospodářský zákoník, zákoník mezinárodního obchodu a zákoník práce. Rodinné právo bylo osamostatněno již v roce 1949 a i nadále zůstalo upraveno samostatným zákonem. Zákonem č. 40/1964 Sb. se již zcela opouští přirozené právo a prvky římského práva. Občanský zákoník z roku 1964 je přímo poplatný době svého vzniku, popírá soukromé vlastnictví a do právních vztahů vstupuje stát. V podmínkách administrativně direktivního systému řízení společenských procesů šlo v podstatě o promítnutí systému plánovitého řízení hospodářství s paternalistickou

úlohou státu do každodenního života občanů.¹⁵ Ve svých úvodních ustanoveních OZ 1964 mj. uvádí: „*Občanský zákoník vychází z jednoty socialistické ekonomiky a ze souladu zájmů společnosti a občanů. Vymezuje osobní vlastnictví jako odvozené od vlastnictví společenského a chrání je jako jeden z důležitých prostředků uspokojování osobních potřeb občanů.*“

Jako jeden ze základních právních nástrojů pro uspokojování dlouhodobých bytových potřeb OZ 1964 zavedl namísto nájmu institut nový, který označil jako „osobní užívání bytů, jiných místností a pozemků“. Osobnímu užívání bytů, jiných místností a pozemků je v OZ 1964 věnována část třetí, tedy § 152 až § 221, z toho užívání bytů je upraveno v § 152 až § 189. Hlavní úlohu v rámci užívání bytu hrají státní, družstevní a jiné socialistické organizace, které přenechávají byty do osobního užívání bez určení doby a za úhradu. Osobní užívání bytu nevznikalo pouze na základě občanskoprávního jednání, ale bylo třeba ještě administrativního rozhodnutí. Před uzavřením dohody o odevzdání a převzetí bytu bylo nutné mít vydáno rozhodnutí o přidělení bytu od místního národního výboru nebo jiného oprávněného orgánu.

Místní národní výbor měl široká oprávnění v rámci osobního užívání bytu, když v případě kdy nedošlo k dohodě mezi organizací a občanem o výši úhrady za užívání a služby, určil tuto výši právě místní národní výbor. U družstevních bytů vzniklo právo k přidělení bytu do osobního užívání splacením členského podílu. Orgány družstva pak u družstevních bytů rozhodovaly namísto místního národního výboru (např. při sporu o výši úhrady za užívání).

K zániku práva užívání bytu došlo těmito způsoby:

- a) Příkazem místního národního výboru k vystěhování, pokud se osoba do bytu nastěhovala bez rozhodnutí příslušného orgánu o přidělení bytu nebo na základě nepravdivých údajů.
- b) Přechodem práva, kdy v případě smrti uživatele nebo opuštění společné domácnosti, nastupují děti, vnuci, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, kteří s ním žili v den jeho smrti ve společné domácnosti a nemají vlastní byt (totéž platí u osoby, která pečovala o společnou domácnost nebo na uživatele byla odkázána výživou, nemá vlastní byt a žila ve společné domácnosti aspoň 1 rok před smrtí uživatele); u družstevního bytu přechází právo užívání na dědice. U společného

¹⁵ VOJÁČEK, L., SCHELLE, K., KNOLL, V. *České právní dějiny*. 2. Vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010. s. 580

užívání bytu manželi, přechází smrtí jednoho manžela (opuštění společné domácnosti), právo užívání na druhého manžela; u družstevního bytu přechází právo užívání na toho, jemuž náleží členský podíl.

- c) Písemnou dohodou mezi organizací a uživatelem.
- d) Písemným oznámení uživatele, že nechce byt užívat – v tomto případě skončí užívání uplynutím lhůty uvedené v oznámení, která musí činit nejméně 1 měsíc a skončí ke konci kalendářního měsíce; toto oznámení nahradilo odstoupení a výpověď ze strany nájemce (uživatele).
- e) Rozhodnutím soudu o zrušení práva užívání bytu na návrh organizace:
 - u rozvedených manželů, pokud se manželé nedohodnou, rozhodne soud o zrušení společného užívání bytu a určí, který z nich bude byt dále užívat;
 - je-li byt určený pro ubytování pracovníka organizace a dosavadní uživatel přestal pro organizaci pracovat a organizace potřebuje byt pro jiného svého pracovníka;
 - pokud uživatel nebo ti kdo s ním bydlí, přes výstrahu hrubě porušují zásady socialistického soužití nebo své povinnosti, zejména tím, že neplatí úhradu za užívání bytu nebo služby po dobu delší než 3 měsíce;
 - má-li uživatel dva byty;
 - neužívá-li bez vážných důvodů uživatel bytu vůbec nebo užívá-li jej jen občas.
- f) Rozhodnutí místního národního výboru o zrušení práva užívání bytu:
 - jde-li o byt nadměrný podle předpisů o hospodaření s byty;
 - je-li třeba naložit s bytem nebo s domem tak, že byt nelze dále užívat.
- g) U družstevního bytu zánikem členství uživatele ve stavebním bytovém družstvu zaniklo právo užívat družstevní byt.

Uživatel měl obecně právo na přidělení přiměřeného náhradního bytu nebo náhradního ubytování. Občanský zákoník z roku 1964 upravoval i zvláštní pravidla pro užívání obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení a přenechání části bytu. Pokud vlastník rodinného domku byt v něm sám neobývá, může jej přenechat k bydlení jinému občanovi. Pro tento případ se použily obdobná pravidla jako u užívání bytu s určitými výjimkami (např. místní národní výbor zrušil užívací právo, chce-li vlastník byt pro sebe nebo pro své ženaté nebo vdané děti). Mimo výše uvedené důvody zániku

práva užívání bytu bylo možné aplikovat obecná ustanovení o zániku práv a povinností upravená v OZ 1964 v části první, hlavě sedmé, např. narovnání, nemožnost plnění, uplynutí doby apod. Otázkou však je, zda tyto instituty byly použitelné, když právo užívání bytu vznikalo bez určení doby užívání a dále skutečnost, že vznik práva uzavřít dohodu o odevzdání a převzetí bytu byl vázán na rozhodnutí o přidělení bytu.

Právní úpravu o přidělování bytů upravoval po roce 1964 zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, který nabyl účinnosti 1. dubna 1964 a obsahově navázal na předchozí zákon č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty. V úvodních ustanoveních zákona bylo stanoveno, že byty s nimiž národní výbory hospodaří, jsou určeny především pro rodiny s nižšími příjmy a větším počtem dětí. I v zákoně č. 41/1964 Sb., má místní národní výbor právo zrušit užívání bytu, a to z důvodu nadměrnosti bytu, z důvodu obecného zájmu, ve prospěch vlastníka rodinného domku anebo v případě, kdy byl byt získaný protiprávně. Tato právní úprava byla mnohem civilizovanější než předchozí dva zákony o hospodaření s byty, které byly třídně zaměřeny (např. místní národní výbor zrušil nájemní smlouvu státně nespolehlivým osobám).

Zákon č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník upravoval vztahy vznikajících při řízení národního hospodářství a při hospodářské činnosti socialistických organizací. V rámci tohoto zákona byla v § 348 upravena hospodářská smlouva o dočasném užívání národního majetku. V tomto případě se rovněž mohlo jednat o užívání místností, příp. majetku za účelem obytným. Nejednalo se však o užívání majetku občany, když toto užívání se řídilo OZ 1964. Právo dočasně užívat národní majetek tak zanikalo dohodou, uplynutím stanovené doby a uplynutím měsíční výpovědní doby u smluv uzavřených na dobu neurčitou, kde nebyla sjednána jiná výpovědní doba.

Právní úprava družstevního bydlení byla upravena zákonem č. 94/1988 Sb., o bytovém, spotřebním a výrobním družstevnictví účinným v období od 1. července 1988 do 31. května 1990 a zákonem č. 176/1990 Sb., o bytovém, spotřebním, výrobním a jiném družstevnictvím účinném v období od 1. června 1990 do 31. prosince 1991. Účelem těchto zákonů bylo upravit postavení, právní poměry a zásady činnosti bytových, spotřebních a výrobních družstev jako jednoho ze základních článků národního hospodářství, dále pak i svazů družstev, Ústřední rady družstev a družstevních podniků. V rámci zákona č. 94/1988 Sb., byla upravena zvláštní ustanovení o členství ve stavebních bytových družstvech, která se zabývala smrtí člena

družstva, zánikem členství v případě rozvodu a převodem členských práv dohodou. Družstevní bydlení bylo mnohem dražší, než osobní užívání státních bytů, když se vedle členského podílu musely hradit i platby do fondu oprav.

Velkým průlomem bylo přijetí zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, který znamenal možnost občana vystavit si vlastní dům. Občan měl rovněž možnost převést byt ze státního socialistického vlastnictví, a to formou kupní smlouvy za cenu stanovenou znaleckým posudkem.

1. 6. Novela č. 509/1991 Sb. a další významné novely

Po pádu komunistického režimu nastal návrat k soukromému vlastnictví, podnikání a dalším právům a svobodám typickým pro demokratické právní státy. Ústavní zákon č. 100/1990 Sb., který novelizoval dosud platnou ústavu z roku 1968, stanovil, že vlastnické právo a jiná majetková práva občanů, právnických osob i státu jsou chráněna ústavou a zákony, kdy stát poskytuje všem vlastníkům rovnocennou ochranu. Tímto došlo k odstranění rozdílů ve vlastnictví státním, družstevním a osobním. V této době bylo přijato mnoho zákonů, vyhlášek a nařízení, které většinou směřovaly k ochraně nájemců a deformovaly klasickou soukromoprávní podobu nájmu.

Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, byl přijat 5. listopadu 1991 s účinností od 1. ledna 1992. Část třetí, která upravovala osobní užívání bytů, jiných místností a pozemků byla zcela zrušena. Do OZ 1964 byla zapracována část osmá, která upravovala zcela nově závazkové právo, kde v hlavě sedmé byla upravena nájemní smlouva. V této hlavě byla jedna část vyhrazena zvláštním ustanovením o nájmu bytu.

Nájem bytu vznikl nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechával nájemci za nájemné byt do užívání, a to buď na dobu určitou, nebo bez určení doby užívání. Nebyla-li doba nájmu dohodnuta, byla v OZ 1964 stanovena domněnka, že smlouva je uzavřena na dobu neurčitou. Přímo do OZ 1964 bylo zapracováno, že nájem bytu je chráněn. Nedojde-li k dohodě, lze nájem vypovědět jen z důvodů stanovených zákonem. U družstevních bytů se nájemní smlouva uzavírala za podmínek stanovených ve stanovách bytového družstva. Zákonem byla upravena rovněž vzájemná výměna bytu, nájem obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení a podnájem

bytu. Nájem a podnájem nebytových prostor byl upraven samostatným zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

Zánik nájmu bytu byl možný těmito způsoby:

- a) Rozhodnutím soudu o zrušení při společném nájmu a určení bytu jednomu nájemci:
 - v případech zvláštního zřetele hodných na návrh společného nájemce,
 - při rozvodu manželů pokud se nedohodnou; u družstevního bytu byl rozhodující stav před uzavřením manželství, pokud právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu nabyt jeden z rozvedených manželů před uzavřením manželství, případně právo užívat byt tomu, kdo měl toto právo před uzavřením manželství, v ostatních případech rozhodne soud.
- b) Smrt nájemce nebo opuštění trvalé společné domácnosti (přechod nájmu bytu); smrtí nájemce se stávají nájemci jeho děti, vnuci, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, kteří s ním žili v den jeho smrti ve společné domácnosti a nemají vlastní byt. Nájemci se stanou také ti, kdo pečovali o společnou domácnost zemřelého nebo na něm byli odkázáni výživou, žili s ním ve společné domácnosti aspoň 3 roky před jeho smrtí a nemají vlastní byt; u společného nájmu se stanou nájemci ostatní společní nájemci; u družstevních bytů nájem přechází na dědice členského podílu.
- c) Dohodou.
- d) Uplynutím doby určité.
- e) Zánikem členství osoby v bytovém družstvu.
- e) Písemnou výpovědi – výpovědní doba je minimálně tři měsíční a skončí ke konci kalendářního měsíce. Nájemce mohl vypovědět byt bez udání důvodů. Výpověď pronajímatele byla možná jen s přivolením soudu a ze zákonem stanovených důvodů:
 - potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zeteť nebo snachu, své rodiče nebo sourozence;
 - jestliže nájemce přestal vykonávat práci, ke které je nájem služebního bytu vázán a pronajímatel potřebuje byt pro jiného nájemce, který bude tuto práci vykonávat;

- jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě;
- jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce;
- je-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu dále užívat;
- jde-li o byt, který souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostor chce tento byt užívat;
- má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt;
- neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů.

V některých případech měl nájemce právo na náhradu stěhovacích nákladů, na zajištění náhradního bytu nebo náhradního ubytování. Zvláštní právní úprava platila pro byty služební, pro byty zvláštního určení a pro byty v domech zvláštního určení. U těchto druhů bytů neplatila právní úprava přechodu bytu a současně nemohlo dojít ke vzniku společného nájmu bytu. Mimo výše uvedené způsoby zániku práva nájmu bytu je možné použít i způsoby upravené v obecné části závazků jako je např. narovnání, splnutí, nemožnost plnění.

Od 1. ledna 1995 byla stanovena obligatornost písemné formy pro smlouvu o nájmu bytu, a to zákonem č. 267/1994 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník. Smlouvy o nájmu bytů uzavřené platně v jiné než písemné formě zůstaly nadále platné. U přechodu nájmu bytu byla nově stanovena povinnost osobám oprávněným pro přechod nájmu prokázat, že žily s nájemcem. Drobná změna se dotkla i výpovědního důvodu, kdy pronajímatel potřeboval byt pro jiného zaměstnance (tento jiný zaměstnanec nemusel vykonávat práci původního nájemce, ale jakoukoliv práci pro pronajímatele). U výpovědního důvodu, kdy nájemce neužívá byt bez vážných důvodů, bylo doplněno anebo byt užívá bez vážných důvodů jen občas. Nově bylo stanoveno, že pokud pronajímatel bez vážných důvodů nevyužije vyklizeného bytu k účelu, pro který

soud přivolil k výpovědi, může nájemce požadovat náhradu stěhovacích nákladů, nákladů na úpravu nového bytu a rozdíl v nájmu až za dobu pěti let.

Významnou novelou OZ 1964 z hlediska nájmu bytu byl zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, který nabyl účinnosti 31. března 2006. Tento zákon nahradil vyhlášku č. 176/1993 Sb., která byla zrušena od 31. prosince 2001. Ústavním soudem pro protiústavnost. Vyhláška porušovala práva pronajímatelů vlastnit majetek chráněný Listinou základních práv a svobod v čl. 11. Následná nečinnost zákonodárce vedla k protiústavnímu stavu, který byl konstatován Ústavním soudem nálezem ze dne 28. ledna 2006, sp. zn. Pl. ÚS 20/05, kde je konstatováno, že nepřijetí zvláštního právního předpisu vymezujícího případy, ve kterých je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, úhradu za plnění poskytována s užíváním bytu a změnit další podmínky nájemní smlouvy je protiústavní a porušuje čl. 4 odst. 3, 4 a čl. 11 Listiny základních práv a svobod a čl. 1 odst. 1 Dodatkového protokolu č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod.

Mimo regulace nájemného se zákon č. 107/2006 Sb. dotkl i změn týkajících se zániku nájmu bytu. Při přechodu nájmu bytu byli vnuci postaveni s určitou výjimkou na úroveň osoby spolužijící. V souvislosti s možností uzavřít nájemní smlouvu na dobu výkonu práce, byla upravena i doba skončení nájmu bytu sjednaného na dobu výkonu práce. Nájem bytu skončil posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal bez vážného důvodu na své straně vykonávat práce pro pronajímatele. Zákon nově rozdělil výpovědní důvody pronajímatele do dvou kategorií. U jedné kategorie bylo nutné získat k výpovědi přivolení soudu a u druhé kategorie bylo možné dát výpověď bez přivolení soudu. Bez přivolení soudu bylo možné nájem vypovědět z těchto důvodů:

- pokud nájemce nebo spolužijící osoby přes písemné upozornění hrubě porušovaly dobré mravy v domě;
- pokud nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu (např. nezaplatil nájemné a úhrady za plnění poskytována s užíváním bytu ve výši trojnásobku měsíčního nájmu a úhrad);
- má-li nájemce dva nebo více bytů;

- neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo byt užívá jen občas bez vážných důvodů;
- jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba.

Pronajímatel musel ve výpovědi uvést výpovědní důvod, výpovědní lhůtu a poučení nájemce o možnosti podat do 60 dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu. Nájemce nebyl povinen byt vyklidit, pokud podal ve stanovené lhůtě žalobu na určení neplatnosti výpovědi a řízení nebylo pravomocně ukončeno rozhodnutím soudu. S přivolením soudu byl pronajímatel oprávněn vypovědět nájem z těchto důvodů:

- potřebuje-li byt pro sebe, manžela, své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence;
- nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něj bude pracovat;
- je-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat;
- jde-li o byt, který souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostorů chce tento byt užívat.

V souvislosti s přijetím zákona č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství a o změně některých souvisejících zákonů vzniklo partnerovi právo užívat byt, jenž je v nájmu druhého partnera, společný nájem bytu však nevzniká. Přejedání nájmu bytu byl umožněn na partnera, který žil s nájemcem v době jeho smrti ve společné domácnosti a neměl vlastní byt.

Poslední důležitá novela OZ 1964 z hlediska nájmu bytu byla provedena zákonem č. 132/2011 Sb. Tímto zákonem byla upravena možnost žalovat na určení výše nájemného, pokud se na tomto zvýšení pronajímatel a nájemce nedohodli. Tímto došlo k nahrazení části zákona č. 107/2006 Sb., která umožňovala jednostranné zvyšování nájemného z bytu a přestala platit 31. prosince 2010.¹⁶ Zásadní změna byla provedena

¹⁶ S výjimkou nájmu bytů v hlavním městě Praze, v obcích Středočeského kraje s počtem obyvatel k 1. ledna 2009 vyšším než 9 999 a městech České Budějovice, Plzeň, Karlovy Vary, Liberec, Hradec Králové, Pardubice, Jihlava, Brno, Olomouc a Zlín), kde se daná právní úprava použije až od 1. ledna 2013.

u přechodu nájmu bytu, nově již nedojde k přechodu nájmu bytu v případě trvalého opuštění společné domácnosti výlučným nájemcem. U smrti zůstává přechod nájmu bytu zachován s určitou modifikací, kdy je omezen maximální dobou trvání 2 let (u smluv uzavřených na dobu kratší, pak na tuto dobu). Uvedené neplatí v případě, že nájem přešel na osoby 70 let a starší. U osob mladších 18 let skončí nájem v době, kdy tato osoba dosáhne 20 let. U vnuků již není daná povinnost, aby žili s osobou po dobu minimálně 3 let, a současně u ostatních osob neuvedených v § 706 odst. 1 OZ 1964 platí, že musely v bytě bydlet se souhlasem pronajímatele. Současně touto novelou došlo ke zrušení pojmu služebního bytu, avšak nájem bytu sjednaný na dobu výkonu práce zůstal zachován.

2. Právní úprava nájmu bytu

2. 1. Pojmové znaky nájmu bytu

Nájem bytu patří mezi relativní majetková práva. Zatímco absolutní majetková práva působí vůči všem (*erga omnes*), relativní majetková práva působí zejména vůči tomu kdo je subjektem právního vztahu – působí mezi stranami (*inter partes*). Jedná se tedy o závazek, který vzniká z určitého právního jednání. Obecně lze právní jednání označit za projev vůle vyvolávající právní následky, které jsou v něm vyjádřeny, jakož i právní následky plynoucí ze zákona, dobrých mravů, zvyklostí či zavedené praxe stran.¹⁷

Nájem je závazek, na základě kterého přenechává pronajímatel nájemci věc k dočasnému užívání za úplatu. Předmětem nájmu je věc, kterou zákon definuje tak, že jí může být jakákoliv věc nemovitá nebo nezuživatelná věc movitá (§ 2202 OZ). V případě nájmu bytu se bude jednat o věc nemovitou.

Základními pojmovými znaky nájmu jsou:

- přenechání individuálně určené věci k užívání,
- dočasnost,
- úplatnost.

Přenechání k užívání odlišuje nájemní smlouvu od pachtu, kde vedle užívání je pojmovým znakem také požívání. Na základě nájmu by tak neměla být věc spotřebovávána, což současně vylučuje i to, že předmět nájmu nemůže být zuživatelná věc. V rámci nájmu nedochází ke změně vlastnického práva. Nájemce neužívá věc jako její držitel, ale pouze jako její *detentor*, když si je vědom, že věc mu nepatří a je mu přenechána do dočasného užívání. Nájem tak nemá věcně-právní účinky. Věcně-právní paralelou nájmu je služebnost užívacího práva podle § 1283 OZ. Oproti užívacímu právu založenému nájemní smlouvou, coby právu obligačnímu, poskytuje služebnost užívacího práva, coby právo věcné, oprávněné osobě výhodu větší jistoty, a to zvláště pro případ změny vlastnického práva k věci.¹⁸

¹⁷ VARVAŘOVSKÝ, P. *Základy práva. O právu, státě a moci*. 3., aktualizované vyd. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015. s. 46

¹⁸ KABELKOVÁ, E., DEJLOVÁ, H. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 8

Občanský zákoník počítá s tím, že pokud je předmět nájmu zapsán ve veřejném seznamu, lze do veřejného seznamu zapsat i nájemní právo, a to na návrh vlastníka nebo s jeho souhlasem nájemce. Dané ustanovení je výhodné pro nájemce, když jej chrání před výpovědí v případě změny vlastníka.¹⁹ Uvedené ustanovení se však nepoužije na nájem bytu dle § 2224 OZ. Dle mého názoru tím, že do sbírky listin katastrálního úřadu bude vložena nájemní smlouva, pak lze vyloučit vyvratitelnou právní domněnku stanovenou v § 2221 odst. 2 OZ, dle které pro nového vlastníka nejsou závazná ujednání o pronajímatelových povinnostech, která OZ nestanoví, a o kterých nevěděl. Zápis nájmu do veřejného seznamu by se měl využít zejména u nájmu sjednaných na delší dobu, příp. u nájmu bytu, kde lze očekávat, že v blízké budoucnosti dojde ke změně vlastníka bytu (např. u starších vlastníků).

K přenechání předmětu nájmu může dojít buď fyzicky – na základě předávacího protokolu, po prohlídce věci nebo i pouze symbolicky – uzavřením nájemní smlouvy, odevzdáním klíčů apod. Nájemní smlouva představuje kategorii smluv konsensuálních, tzn., vzniká již okamžikem dohody smluvních stran na podstatných náležitostech bez nutnosti reálného úkonu (odevzdání předmětu nájmu).

Dalším z pojmových znaků, který nájem odlišuje od jiných, je dočasnost, která se projevuje v tom, že po skončení nájmu opět nastupuje užívací právo pronajímatele. Nájem lze sjednat buď na dobu určitou anebo neurčitou. V případě ujednání nájmu na dobu určitou, může být tato doba stanovena datem anebo určitou událostí. Nelze však sjednat nájem na věčné časy. Pokud si strany sjednají nájem na dobu určitou delší než padesát let, má se za to, že byl nájem ujednán na dobu neurčitou. Tím se předchází situacím, kdy si smluvní strany ujednají nájem na neúměrně dlouhou dobu. Dle mého názoru by bylo vhodnější stanovit kratší dobu, např. 30 let, tak jak je uvedeno v § 544 BGB.

Úplatnost je znakem, který nájem odlišuje od výpůjčky (výprosy). Úplatou bude převážně nájem, avšak může jím být i jiné naturální plnění. Úplatou není pouhá úhrada obvyklých nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu ani provádění běžné údržby,

¹⁹ Ustanovení § 2222 odst. 2 OZ: „Neměl-li nový vlastník rozumný důvod pochybovat, že kupuje věc, která není pronajata, má právo vypovědět nájem do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, že je věc pronajata a kdo je nájemcem. Nájemcova práva vůči osobě, se kterou nájemní smlouvu uzavřel, nejsou dotčena.“

třebaže by se platily pronajímateli.²⁰ V převážné většině se bude jednat o úplatu, která bude placena pravidelně ve sjednaném časovém intervalu (měsíčně, čtvrtletně), je možné sjednat i úplatu jednorázovou, zejména u krátkodobých nájmu. Zákon nijak neomezuje výši úplaty, pokud by však úplata byla sjednána v marginální výši, mohl by soud uvedené posoudit, jako obcházení zákona a právní vztah kvalifikovat jako výpůjčku (výprosu).

Pojmovým znakem, který odlišuje nájem bytu a domu od nájmu ostatních věcí je účel, za kterým je věc přenechána k užívání – zajištění bytových potřeb nájemce, příp. i členů jeho domácnosti. Jestliže nebude účel naplněn, pak se v daném případě nemůže jednat o nájem bytu (např. užívání obytného prostoru za účelem rekreace, podnikání apod.). Při specifikaci pojmu lze vyjít např. z Nálezu Ústavního soudu ze dne 12. března 2001, sp. zn. II. ÚS 544/2000, dle něhož uspokojování potřeb bydlení nespočívají pouze v přenocování, ale v celém komplexu zajišťování potřeb člověka v jeho materiální i duševní rovině. Bytová potřeba je sociální aspekt, proto by měl mít trvalejší charakter, když se jedná o základní potřebu každé fyzické osoby.²¹

Možnost, že by nájemcem byla právnická osoba, OZ nevylučuje, avšak s ohledem na výše uvedené by se nájemní vztah neřídil pododdílem upravujícím nájem bytu a domu. Smluvní strany si však s ohledem na autonomii vůle mohou sjednat, že se budou řídit ustanoveními upravující nájem bytu a domu, i když účelem nájmu nebude zajištění bytových potřeb.

V této souvislosti bych chtěla poukázat na praxi některých obcí, kdy byt je dán do nájmu právnické osobě, která jej pak „podnajímá“ další již fyzické osobě bez práv nájemců bytů. Důvodem tohoto počínání je ochrana bytového fondu a omezení jejich nájemních práv. Ve své podstatě se jedná o obcházení zákona, které je s ohledem na § 2235 odst. 1 OZ nepřípustné.

Právní úprava v OZ 1964 neměla jako jeden ze základních pojmových znaků nájmu bytu zajištění bytových potřeb, pro danou právní úpravu byl rozhodující předmět nájmu – byt. Vznikl-li nájem bytu před účinnosti OZ, pak se jeho vznik a práva a povinnosti vzniklé před nabytím účinnosti OZ posoudí dle OZ 1964 (§ 3074 odst.

²⁰ HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055 – 3014)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. s. 217

²¹ Subjektem práva nájmu bytu ve smyslu § 685 a násl. OZ 1964 mohla být toliko osoba fyzická. Právnická osoba proto nemohla platně uzavřít smlouvu o nájmu bytu podle § 685 OZ 1964 jako nájemce dle Rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 26. října 2006, sp. zn. 26 Cdo 1973/2006.

1 OZ). Dojde-li tak k zániku nájmu sjednaného dle původního OZ 1964 po 1. lednu 2014 posoudí se jeho zánik již dle současného OZ.

2. 2. Předmět nájmu – byt

Jako předmět nájmu je pro tuto práci podstatný byt, proto se budu zabývat vymezením tohoto pojmu a ostatní věci, které mohou být předmětem nájmu, nebudu dále rozebírat. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení (§ 2236 odst. 1, věta první OZ). Smluvní strany se mohou dohodnout, že k obývání bude pronajat i jiný než obytný prostor, avšak i v tomto případě, budou strany zavázány, jako by byl pronajat byt. Občanský zákoník stanoví, že byt bude určen k bydlení, tím lze rozumět rozhodnutí správního orgánu, kde jako účel užívání budou stanoveny bytové potřeby. Takové rozhodnutí může být z hlediska soukromého práva dílčím vodítkem, nemůže však být určující. Pronajme-li se jako byt místnost, příp. soubor místností, které tvoří obytné prostory vhodné k bydlení a zdravotně způsobilé, ačkoliv je správní rozhodnutí za byt neoznačuje, půjde z hlediska soukromého práva o chráněný nájem bytu (§ 2236 odst. 2 OZ). Otázku porušení veřejného práva bude nutné posoudit jako správní delikt s důsledky, které veřejné právo stanoví pro toho, kdo se deliktu dopustil.²² Tato úprava je dle mého názoru velmi pozitivní, protože dává přednost soukromému právu (smyslu a účelu právní úpravy nájmu bytu) před právem veřejným²³ (s formálním stavem vyplývajícím z veřejného práva) – podstatná není kolaudace daného bytu, ale to, že je byt pronajat za účelem zajištění bytových potřeb.

Smluvní strany si mohou také dohodnout, že k obývání bude předán byt, který není způsobilý k obývání, avšak zároveň si musí ujednat práva a povinnosti, která z toho vyplývají např. výši a způsob úhrady nákladů na provedení nutných úprav, kdo uvedené úpravy provede, v jaké lhůtě, jaký bude dopad uvedeného na výši nájemného apod.

²² Důvodová zpráva k OZ (konsolidovaná verze). dostupné na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>. citováno dne 5. 9. 2015. s. 498

²³ V souladu s § 1 odst. 1 OZ.

Dle předchozí právní úpravy OZ 1964 byl pojem bytu chápán převážně takto: „Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.“ Tento pojem vycházel z § 2 písm. b) zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám, a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony. Rozhodující pro posouzení, zda soubor místností (jednotlivá obytná místnost) je bytem, je právní stav, založený pravomocným rozhodnutím stavebního úřadu o povolení užívání stavby, případně o změně účelu jejího užívání, nikoli faktický stav jejich užívání nebo vůle účastníků smlouvy.²⁴

V případě, že předmětem nájmu bude dům, použije se právní úprava o nájmu bytu přiměřeně. Občanský zákoník nevymezuje, co je to dům, lze vyjít z toho, že se jedná o stavbu, která má obvodové stěny a střechu (dohromady tvoří plášť domu). V domě se může nacházet jeden byt nebo více bytů, příp. i další prostory, které nejsou určeny k účelu bydlení (garáž, sklep, kotelna). Na základě důvodové zprávy pak bude dle této právní úpravy postupováno i v případě, že je pronajat jiný objekt či prostor, který je způsobilý sloužit k uspokojení bytových potřeb nájemce (např. houseboat, obytný vůz apod.).

2. 3. Ochrana nájemce

Jednou z nejdůležitějších zásad právní úpravy nájmu bytu je ochrana nájemce. Ochrana nájemce je přímo zakotvena v § 2235 OZ, kde se stanoví, že se nepřihlíží k ujednáním, která zkracují nájemcova práva podle ustanovení pododdílu Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu občanského zákoníku. Jedná se tedy o zdánlivé právní jednání dle § 554 OZ. Tato úprava přináší jednostranné kogentní ustanovení²⁵, ze kterého vyplývají nájemci zvláštní práva. Tato ochrana nájemce se odráží hlavně při skončení nájmu bytu – nelze rozšířit výpovědní důvody pronajímatele, nelze zkrátit délku výpovědní lhůty, nelze sjednat jiné způsoby skončení nájmu v neprospěch nájemce apod. Kogentní právní úprava je v rámci občanského zákoníku spíše

²⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. ledna 2002, sp. zn. 26 Cdo 400/2000, obdobně Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. října 1999, sp. zn. 2 Cdon 1010/1997.

²⁵ Kogentní právní norma působí bezpodmínečně, smluvní strany si nesmějí ujednat nic, co by kogentní právní normě odporovalo. Jednostranné kogentní norma znamená, že se nelze odchýlit v neprospěch jedné strany – v tomto případě nájemce.

výjimečná, když základní zásadou občanského práva je dispozitivní právní úprava dle § 1 odst. 2 OZ: „*Nezakazuje-li to zákon výslovně, mohou si osoby ujednat právo a povinnosti odchylně od zákona; zakázána jsou ujednání porušující dobré mravy, veřejný pořádek²⁶ nebo právo týkající se postavení osob, včetně práva na ochranu osobnosti.*“

Za významnou ochranu nájemce lze považovat i to, že pokud by smlouva o nájmu nebyla uzavřena v písemné formě, nemůže pronajímatel namítat vůči nájemci neplatnost této smlouvy z důvodu nedostatku formy. Tuto neplatnost by mohl na základě ustanovení § 582 OZ namítat nájemce, jednalo by se tedy o relativní neplatnost. Současně však dle § 582 odst. 2 OZ může nájemce tuto neplatnost namítat pouze do doby, než se do bytu nastěhuje, protože pak již bude plněno. Dřívější právní úprava v § 686 odst. 1 OZ 1964 ve spojení s § 40 OZ 1964 způsobovala absolutní neplatnost smlouvy, ke které musí soud přihlížet z moci úřední (nezáleželo tedy na tom, kdo neplatnost způsobil). Výjimkou ze zásady povinné písemné formy představuje § 2238 OZ, ve kterém je stanovena právní fikce platnosti smlouvy: „*Užívá-li nájemce byt po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu, považuje se nájemní smlouva za řádně uzavřenou.*“ Otázkou zůstává, jak se tato právní úprava odrazí k nájemním vztahům, které byly uzavřeny za účinnosti OZ 1964, když v § 3074 OZ je výslovně uvedeno, že vznik nájmu se posuzuje podle dosavadních právních předpisů.

Ochrana nájemce se dále vyskytuje v ustanoveních zakazujících si ujednat smluvní pokutu za porušení povinností nájemce a dále k ujednáním, která ukládají nájemci povinnosti zjevně nepřiměřené. Co lze považovat za povinnost zjevně nepřiměřenou bude nutné posoudit vždy na základě konkrétních okolností. Jedná se o neurčitý právní pojem, jehož výklad přinese rozhodovací praxe soudu. Pronajímatel si tak musí zajistit plnění povinností nájemce jinými právními instituty než je smluvní pokuta, a to např. požadavkem na složení jistoty. Jistota je v současné době upravena v § 2254 odst. 1 OZ a nesmí být vyšší než šestinásobek měsíčního nájemného. Ve vládním návrhu, kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony (Sněmovní tisk č. 642/0) je navrhováno snížit hranici jistoty z šestinásobku na trojnásobek. Důvody

²⁶ Hledisko veřejného pořádku sledují právní pravidla sledující zvláštní ochranu osob náležejících ke skupinám zranitelným sociálně nebo ekonomicky – ELIÁŠ, K. *K pojetí dispozitivního práva v občanském zákoníku*. dostupné na: <http://www.bulletin-advokacie.cz/k-pojeti-dispozitivniho-prava-v-obcanskem-zakoniku>. citováno dne 26. 9. 2015

tohoto snížení vyplývají z poznatků Ministerstva práce a sociálních věcí, kdy omezení výše jistoty šestinásobkem se v praxi jeví jako nepřiměřeně vysoké s ohledem na nepříznivou sociální situaci příjemců nepojistných sociálních dávek a ostatních občanů s nižšími příjmy. Povinnost hradit takto vysokou jistotu se tak často stává překážkou pro zisk standardního bydlení.

Novým institutem, který OZ 1964 neznal a v němž se rovněž odráží ochrana nájemce, je možnost zápisu nájemní smlouvy do veřejného seznamu (srov. kapitulu 2. 1. pojmové znaky nájmu bytu).

2. 4. Práva a povinnosti vyplývající ze skončení nájmu

Dříve, než začnu rozebírat jednotlivé způsoby skončení nájmu bytu, je třeba uvést jaká práva a povinnosti vyplývají smluvním stranám v případě skončení nájmu bytu.²⁷

Nájemce je povinen odevzdat byt pronajímateli nejpozději v poslední den, kdy nájem skončí. Odevzdáním bytu se rozumí skutečnost, kdy pronajímatel obdrží klíče a nebrání mu nic v přístupu do bytu a v jeho užívání. V občanském zákoníku je stanovena domněnka, že pokud nájemce opustí byt takovým způsobem, že lze bez jakýchkoliv pochybností považovat nájem za skončený, pak je byt odevzdaný ihned (§ 2292 OZ). Z daného ustanovení lze patrně dovodit, že zákonodárce chtěl říci, že pokud došlo k ukončení nájmu a byt nebyl řádně předán, má se za to, že byl předán dnem jeho ukončení.²⁸ V opačném případě by byla právní jistota pronajímatelů vážně narušena, když by při absenci výpovědi bylo třeba zkoumat, zda nájem nebyl opuštěním bytu ukončen nebo zda stále trvá, i když nájemce se v bytě nevyskytuje.

Pokud nájemce neodevzdá byt pronajímateli v den skončení nájmu, má pronajímatel právo na náhradu škody ve výši nájemného, a to až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.

Další povinností nájemce je odevzdat byt ve stavu, v kterém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení a na vady, za jejichž odstranění je odpovědný

²⁷ Skončením se rozumí zánik povinností a práv ze smlouvy (zákona) vzniklých.

²⁸ KŘEČEK, S. Několik poznámek k ustanovením zvláštní části nového občanského zákoníku, týkajících se nájmu bytu. dostupné na: <http://www.bulletin-advokacie.cz/nekolik-poznamek-k-ustanovenim-zvlastni-casti-noveho-obcanskeho-zakoniku-tykajicich-se-najmu-bytu?browser=full>. citováno dne 8. 12. 2015

pronajímatel. Provedl-li nájemce v bytě změny, pak je třeba k těmto změnám přistupovat s ohledem na jejich charakter, tedy zda se jedná o změny, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele nebo bez souhlasu pronajímatele. V případě změn, ke kterým dal pronajímatel souhlas, nebudou tyto změny odstraňovány, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Změny většinou budou zvyšovat užitnou hodnotu bytu, proto občanský zákoník dává přednost tyto změny ponechat, není-li dohodnuto jinak. Jedná-li se o změny, ke kterým pronajímatel nedal souhlas, platí pravidlo opačné, tedy že je nájemce povinen tyto změny odstranit, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá. U změn, které byly provedeny bez souhlasu pronajímatele, platí ještě další pravidla, která řeší situace, zda v důsledku provedení změn došlo k zhodnocení bytu nebo ke snížení hodnoty bytu (blíže § 2293 odst. 3 OZ). Zvláštní úprava pak je stanovena pro zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez snížení hodnoty nebo bez poškození bytu.

Povinností nájemce je umožnit případným zájemcům prohlídku předmětu nájmu, a to v době tří měsíců před skončením nájmu.

Jednou z nejvýznamnějších změn oproti předchozí právní úpravě je zrušení povinností zajišťovat bytové náhrady (náhradní byt, ubytování, přístřeší), kterou dle OZ 1964 měl pronajímatel v určitých případech skončení nájmu bytu. Bytová náhrada je v občanském zákoníku zmíněna pouze v § 3076, dle kterého se řízení o neplatnosti výpovědi nájmu bytu zahájené přede dnem nabytí účinnosti občanského zákoníku dokončí dle dosavadních právních předpisů s tím, že právo nájemce na bytovou náhradu není dotčeno.

Další podstatnou změnou je to, že již nebude nutné přivolení soudu u určitých výpovědních důvodů. Právo obrátit se na soud s návrhem na přezkoumání oprávněnosti výpovědi zůstává zachováno.

3. Uplynutí doby

3. 1. Doba určitá

Uplynutí doby jako způsob skončení nájmu bude důvodem skončení nájmu bytu u nájemních smluv uzavřených na dobu určitou. V § 2204 OZ je stanovena vyvratitelná právní domněnka, ze které vyplývá, že pokud si smluvní strany neujednají dobu trvání nájmu nebo den skončení nájmu pak platí, že se jedná o nájem na dobu neurčitou. Je tedy povinností smluvních stran si dobu určitou v nájemní smlouvě výslovně sjednat, protože v opačném případě se uplatní výše uvedená právní domněnka.

Doba určitá může být sjednána dvojím způsobem: dobou trvání nájmu nebo konkrétním dnem skončení nájmu. Při stanovení konkrétního dne skončení nájmu bytu se bude vycházet z pravidel pro počítání času stanovených v § 605 OZ. Na počítání doby se však nepoužije § 607 OZ, který počítá s tím, že pokud poslední den lhůty připadne na sobotu, neděli nebo svátek je posledním dnem lhůty následující pracovní den. V § 607 OZ se totiž hovoří o lhůtě a nikoliv o době. V případě doby trvání nájmu se může jednat o časové hledisko anebo hledisko, které bude závislé na jiné právní skutečnosti. Časové hlediska může být stanoveno určitým počtem dnů, týdnů, měsíců nebo let. Za jinou právní skutečnost je možno pokládat např. dobu trvání pracovního poměru²⁹, den ukončení studia. Toto jsou objektivně zjiřitelné skutečnosti (účastníci smlouvy ví, že tato skutečnost nastane, ale neví, kdy nastane *certus an, incertus quando*). Takto stanovená doba trvání nájmu je ve své podstatě rozvazovací podmínkou.

Smluvní strany si rovněž mohou ujednat kombinaci právní skutečnosti a konkrétního data (např. po dobu trvání pracovního poměru, nejdéle však do 31. prosince 2017). Při stanovení časových kombinací si však smluvní strany musejí dát pozor, neboť Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 29. ledna 2002, sp. zn. 28 Cdo 2187/2001 uvádí: „Obsahuje-li smluvní ujednání souřadně uvedené dva navzájem si odporující údaje o době, po kterou má být platnost závazku založena, jde z hlediska jazykového výkladu o případ ujednání, které je na první pohled natolik se navzájem vylučující, že to zpravidla odůvodňuje závěr o tom, že takto formulované ujednání trpí

²⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. června 2005, sp. zn. 31 Cdo 513/2003: „Na tom, že nájem služebního bytu byl výslovně sjednán na dobu určitou, nemění nic to, že doba jeho trvání byla vymezena trváním pracovního poměru sjednaného na dobu neurčitou.“

nesrozumitelností s důsledky neplatnosti takového ujednání podle § 37 odst. 1 OZ 1964.“ Uvedené rozhodnutí sice vyplývá z předchozí právní úpravy, ale není vyloučeno, že k němu soudy budou přihlížet i při aplikaci současného občanského zákoníku (§ 553 OZ).

3. 2. Omezení doby určité

V rámci právní úpravy doby určité jsou v občanském zákoníku stanoveny dvě omezení, která na první pohled vypadají jako vzájemně rozporná ustanovení:

- § 2204 odst. 2 OZ: *„Ujednají-li si strany nájem na dobu určitou delší než padesát let, má se za to, že byl nájem ujednán na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době.“*
- § 2000 odst. 1 věta první OZ: *„Byla-li smlouva bez vážného důvodu uzavřena na dobu určitou tak, že zavazuje člověka na dobu jeho života, anebo že zavazuje kohokoli na dobu delší než deset let, lze po uplynutí deseti let od vzniku závazku domáhat jeho zrušení.“*

S ohledem na skutečnost, že § 2000 OZ je zařazen v hlavě, která upravuje všeobecná ustanovení o závazcích a s ohledem na systematický výklad lze dle mého názoru toto ustanovení aplikovat i na nájem bytu. Důvodem uzavření nájmu bytu dle platné právní úpravy je zajištění bytových potřeb, což zcela jistě budou dostatečně vážné důvody. Tyto důvody pak budou sloužit jako ochrana nájemce v případě, že pronajímatel podá návrh na zrušení závazku dle § 2000 odst. 1 OZ.

Ustanovení § 2204 odst. 2 OZ může být problematické ještě z jiného důvodu. V případě, že nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou, která je vymezena právní skutečností, u níž není jisté, kdy nastane, může se stát, že doba trvání nájmu přesáhne dobu padesáti let. Tímto se smluvní strany dostanou do situace, že jimi uzavřená smlouva bude po uplynutí padesáti let, posuzována jako smlouva na dobu neurčitou se všemi z toho plynoucími důsledky. Pokud je tedy zřejmé, že právní skutečnost nastane až za velmi dlouhou dobu, pak by strany měly ve smlouvě vyloučit aplikaci § 2204 odst. 2 OZ ze svého právního vztahu. V opačném případě se totiž z jejich nájmu sjednaného na dobu určitou stane nájemní vztah na dobu neurčitou.

Omezení délky doby určité bylo dle důvodové zprávy reakcí na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. března 2007, sp. zn. 28 Cdo 2747/2004, dle kterého bylo stanoveno, že nájem ujednaný na dobu přesahující dobu průměrného lidského života (v daném případě 100 let) platí za nájem ujednaný na dobu neurčitou. Právní praxe tím byla znejistěna, když nebylo zřejmé, zda doba 70 let je ještě v souladu s daným rozhodnutím nejvyššího soudu.

3. 3. Uplynutí doby určité

Skončení nájmu bytu uplynutím doby určité, není jako způsob skončení nájmu bytu výslovně upraven v části týkající se zvláštních ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu, není upraven ani v obecných ustanoveních o nájmu, ani ve všeobecných ustanoveních o závazcích. V občanském zákoníku je uplynutí doby zařazeno v § 603, kde se hovoří, že práva a povinnosti zaniknou uplynutím doby, na kterou byly omezeny. V uvedeném ustanovení se sice hovoří o zániku práv a povinností, což však nebrání tomu, aby zanikl právní vztah, kterým nájem bytu je.

Doba trvání nájmu bytu vyplývá zpravidla ze smlouvy. Může však být stanovena i na základě jiných právních skutečností – zákonem (obnova nájmu dle § 2285 OZ, domněnka doby neurčité dle § 2204 odst. 1 OZ), příp. rozhodnutím soudu.

Ke skončení nájmu v případě uplynutí doby dojde samotným uplynutím sjednané doby s účinky *ex nunc*, tzn., že vzniklá práva, která z nájmu bytu vyplývají, uplynutím doby nezanikají (např. nezaplacené nájemné). Jedná se tak o velmi snadný způsob skončení nájmu bytu, ke kterému není třeba žádné právní jednání. Pronajímatel však nemůže zůstat zcela nečinný a čekat, až mu nájemce odevzdá klíče, protože by mohlo dojít k obnově nájmu.

Občanský zákoník nijak neomezuje opakované uzavírání nájemních smluv k bytu na dobu určitou (jak to činí např. zákoník práce u pracovních poměrů), avšak v případě smluv uzavíraných opakovaně na krátkou dobu hrozí riziko vady v podobě obcházení zákona (§ 547 a § 580 OZ).³⁰ Uvedené tvrzení by se však mělo posuzovat případ od případu.

³⁰ BEZOUŠKA, P. Nájem bytu – výklad základních ustanovení (§ 2235, 2236 ObčZ). In *Právní rozhledy*. 2015, č. 3, str. 77

Sjednávání nájmu bytu na dobu určitou je jedním z nástrojů bytové politiky obcí. Obce často uzavírají nájemní smlouvy na kratší časové úseky (zpravidla období jednoho roku), aby v případě platební neschopnosti nájemce nebo jiného porušování jeho povinností mohly nájem skončit uplynutím doby, což je způsob, který je poměrně jednoduchý a nepřináší zpravidla žádné komplikace. Na rozdíl od výpovědi, kde má nájemce právo podat návrh na soud, aby přezkoumal oprávněnost výpovědi dle § 2290 OZ. Obce tak činí z důvodu hospodárného nakládání s veřejným majetkem. Obecní byty jsou totiž často pronajímány osobám s nižšími příjmy, od čehož se odráží i horší platební morálka a prakticky nemožnost od těchto lidí požadovat složení jistoty.

Smluvní strany mohou být omezeny v možnosti sjednat nájem na dobu určitou právními předpisy. Dle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů lze nájem sjednat pouze na dobu určitou v trvání nejdéle 8 let pro jednoho uživatele s možností opakovaného prodloužení opět v trvání 8 let.

4. Obnova nájmu

S uplynutím doby určité úzce souvisí i obnova nájmu, která je upravena v § 2285 OZ. Tato úprava je v podstatě vyjádřením zásady práva náležejí bdělým *vigilantibus iura skripta sunt*, tzn., že právo pomáhá těm, kdo o své právo a záležitosti pečují a naopak neprospívá těm, kdo o své právo nedbá.³¹ Ve skutečnosti se nejedná o způsob skončení nájmu bytu, spíše naopak. Avšak v občanském zákoníku je uvedené ustanovení zařazeno pod kapitolu skončení nájmu.

V rámci obnovy nájmu je stanoveno, že pokud nájemce pokračuje v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit a pronajímatel nevyzve nájemce v době tří měsíců k tomu, aby opustil byt, platí, že je nájem znovu ujednán na stejnou dobu, na kterou byl ujednán dříve, nejvýše však na dobu dvou let.

Podmínky pro to, aby se nájem bytu obnovil, v souladu se zákonnou úpravou jsou tři:

- pokračování v užívání bytu,
- minimální doba 3 měsíců,
- absence výzvy pronajímatel k tomu, aby nájemce byt opustil.

K obnově nájmu dojde *ex lege*, není k tomu třeba žádné další právní jednání.

První podmínkou je pokračování v užívání bytu. V usnesení ze dne 31. října 2002, sp. zn. 28 Cdo 1790/2002 Nejvyšší soud zdůraznil, že ustálená judikatura nijak blíže nerozlišuje intenzitu, s jakou nájemce nadále (i po skončení sjednané doby) užívá předmět nájmu, a dovodil, že pokračujícím užíváním nebytových prostor je již jejich nevyklizení. Dle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 30. května 2012, sp. zn. 32 Cdo 2471/2010 § 676 odst. 2 OZ 1964 (předchozí právní úprava upravující obnovu nájmu bytu) zakotvuje nevyvratitelnou právní domněnku konkludentního obnovení nájemního vztahu sjednaného na dobu určitou v případě, že nájemce užívá věc i po skončení nájmu a pronajímatel nepodá ve stanovené lhůtě žalobu na vydání věci nebo na vyklizení nemovitosti.

³¹ Stát má povinnost zajistit ochranu soukromým právům, nicméně tuto ochranu si zaslouží jen ti, kdo se o svá práva sami starají – DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. A KOL. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. s. 54

Z uvedených rozhodnutí Nejvyššího soudu vyplývá, že není důležité faktický stav užívání, postačí nevyklizení, příp. nepodání žaloby na vyklizení nemovitostí. Dle mého názoru by podmínka pokračování v užívání podle současné právní úpravy neměla být naplněna, pokud by pronajímatel prokázal, že nájemce byt opustil a v užívání pokračoval až po uplynutí doby 3 měsíců. Tedy pojem užívání by neměl vycházet z předchozích rozhodnutí. K uvedenému tvrzení mě vedou následující skutečnosti:

- současná právní úprava nespojuje obnovu nájmu s povinností podat žalobu na vyklizení bytu;
- domněnka odevzdání bytu, pokud nájemce byt opustí (§ 2292 OZ);
- právní úprava nepřítomnosti nájemce, dle které je stanovena povinnost nájemce oznámit pronajímateli nepřítomnost v bytě po dobu delší než 2 měsíce. Neoznámení této skutečnosti má charakter porušení povinností nájemce závažným způsobem, což je jedním z důvodů pro výpověď nájmu.

Výzva k opuštění bytu musí být písemná a současně musí být ve lhůtě tří měsíců nájemci doručena, nestačí pouze to, že byla výzva podána na poštu. K obnově nájmu nedojde, pokud nájemce pokračuje v užívání bytu, přestože obdržel výzvu k opuštění bytu v souladu se zákonem. Doručení výzvy je současně podmínkou pro to, aby pronajímatel mohl úspěšně podat u soudu žalobu na vyklizení bytu.

Budou-li dodrženy všechny výše uvedené podmínky pro obnovu nájmu, pak se nájem obnoví na dobu původně sjednanou, ne však delší než dvou let. Dle důvodové zprávy k občanskému zákoníku je lhůta dvou let dostatečně dlouhá pro případnou ochranu nájemce, jíž pronajímatel ještě není poškozen nad přiměřenou míru.

Obnova nájmu bude platit pouze v případě, že si smluvní strany nedohodnou něco jiného. Smluvní strany tak mohou vyloučit aplikaci ustanovení § 2285 OZ v rámci jejich smluvního vztahu nebo mohou upravit uvedené ustanovení odlišně např.:

- sjednat kratší dobu užívání než tři měsíce, aby nastala obnova nájmu bytu,
- sjednat delší dobu, na kterou se nájem bytu obnovuje než dva roky,
- sjednat, že nájem se obnoví na dobu neurčitou,
- sjednat povinnost vyklidit byt po skončení nájmu bez povinnosti další písemné výzvy.

Obnova nájmu je ve své podstatě sankcí za nečinnost pronajímatele. Otázkou je, zda obnova nájmu je vázána pouze na nájem sjednaný na dobu určitou skončený

uplynutím doby anebo i na nájem sjednaný na dobu neurčitou případně na jiné způsoby skončení nájmu. Dle některých názorů³² není vyloučeno, že obnova nájmu se použije i na případy, kdy byl nájemní vztah uzavřený na dobu neurčitou a skončil výpovědí nájmu. Pokud se nájemce brání žalobou na přezkum oprávněnosti výpovědi soudem, počíná běžet tříměsíční lhůta pro znovuoobnovení nájmu dle § 2285 OZ až právní mocí rozhodnutí o zamítnutí žaloby na přezkum oprávněnosti výpovědi, a nikoli okamžikem, kdy nájem bytu zanikl výpovědí, resp. uplynutím výpovědní doby. S tímto názorem nesouhlasí pánové Salač a Bajura, kteří trvají na tom, že uvedené ustanovení přichází v úvahu jen u nájmu sjednaných na dobu určitou po uplynutí doby nájmu. Své tvrzení opírají o to, že z normy vyplývá, že nájem je znovu ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve. Současně se opírají o ustanovení § 2230 OZ, které považují za obecnou právní úpravu k § 2285 OZ, která je speciální úpravou u nájmu bytu.³³ Dle § 2230 odst. 2 OZ se obnova nájmu nepoužije, pokud nájemce věc dále užívá, dala-li strana v přiměřené době předem najevo, že nájem skončí nebo již dříve nájem vypověděla. Dle mého názoru je postup neaplikovat obnovu nájmu na nájem sjednaný na dobu neurčitou, který skončil výpovědí s ohledem na § 2230 odst. 2 OZ opodstatněný.

Obnova nájmu má své výhody, neboť chrání nájemce. Pokud by v OZ nebyla obnova nájmu upravena a nájemce by byt užíval po skončení nájmu další rok, jednalo by se o užívání bytu bez právního důvodu a pronajímatel by mohl kdykoliv nájemce z bytu vystěhovat. Obnova nájmu může být výhodná i pro pronajímatele, pokud je s nájemcem spokojen, byt nepotřebuje a nemá čas s nájemcem uzavřít dodatek (příp. na to zapomenout), pak se může spolehnout na uvedené ustanovení.

Otázkou je, zda ustanovení o obnově nájmu je možné aplikovat i na nájem obecních bytů, aniž by se jednalo o neplatné právní jednání. Obec je dle § 39 odst. 1 zákona o obcích povinna zveřejnit záměr pronajmout nemovitý majetek po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na své úřední desce, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. Pokud obec záměr nezveřejní, je právní jednání neplatné. Rovněž právní jednání, které vyžaduje schválení zastupitelstva obce, popřípadě rady obce, jsou bez tohoto schválení neplatná.

³² blíže HULMÁK, M. A KOL. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055 – 3014). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. s. 451

³³ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. A KOL. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. s. 1276

K neplatnosti je soud povinen přihlížet i bez návrhu. Při obnově nájmu fakticky dochází k prodloužení platnosti nájemní smlouvy. Rozhodnutí o prodloužení nájmu nemovité věci zcela jistě podléhá schválení orgánem obce a současně by před tímto rozhodnutím mělo předcházet zveřejnění záměru.³⁴

Soukromoprávní úprava obnovy nájmu tak naráží na povinnosti obce, které vyplývají z předpisů veřejné povahy. Veřejný zájem je, aby obce při nakládání se svým majetkem tak činily transparentně, účelně a především hospodárně. Zůstala-li by v rámci uvedeného obec nečinná, došlo by k obnově nájmu za stejných podmínek, jak bylo uvedeno v původní smlouvě (s maximálním omezením doby 2 let). V případě, že by obec vyhlásila záměr na pronájem bytu, obnovu nájmu nebo prodloužení smlouvy, mohli by se případní zájemci k tomuto vyjádřit a předložit své nabídky, v důsledku čehož by obec mohla získat výhodnější nabídku.

I přes výše uvedené se domnívám, že by soud nečinnost obce při obnově nájmu neměl sankcionovat neplatností s ohledem na povinnosti vyplývající ze zákona o obcích, když nikdo nesmí těžit z protiprávního stavu, který vyvolal nebo nad kterým má kontrolu. Současně je třeba si uvědomit, že k obnově nájmu dochází *ex lege* a není třeba k němu žádného právního jednání. Obnovu nájmu by tak u obecních bytů bylo možné trestat odpovědností za škodu u osob, které svou nečinností obnovu nájmu připustily. S ohledem na výše uvedené komplikace bych doporučovala v případě nájmu obecních bytů aplikaci ustanovení o obnově nájmu zcela vyloučit.

³⁴ Z odůvodnění Rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 8. dubna 2009, sp. zn. 28 Cdo 3297/2008 vyplývá: „Ačkoliv tedy v dotčených ustanoveních není výslovně (*expressis verbis*) zakotvena povinnost obce zveřejňovat i záměr na uzavření dodatku k nájemní smlouvě obsahujícího prodloužení nájmu, lze tuto povinnost nepochybně dovodit z teologického výkladu.“

5. Výpověď nájmu bytu

5. 1. Forma a náležitosti výpovědi

Výpověď je jednostranné adresné právní jednání vedoucí k zániku závazku, které má trvalý nebo nepřetržitý charakter. Protože se jedná o jednostranné právní jednání vedoucí k zániku nájemního vztahu, který je občanským zákoníkem chráněn, jsou stanoveny obsahové i formální náležitosti a výpovědní důvody, které musí být dodrženy proto, aby výpověď byla platná.

Důležitým prvkem výpovědi je adresnost, tzn., že perfektním se výpověď stane, pokud dojde osobě, které je určena. Dle § 570 OZ je stanoveno, že právní jednání působí vůči nepřítomné osobě od okamžiku, kdy jí projev vůle dojde. Zmaří-li osoba vědomě dojití, pak platí, že projev vůle řádně došel. Jedná se tak o právní fikci dojití stanovenou zákonem. Při jednání mezi přítomnými osobami dojde projev vůle ihned.

O dojití projevu vůle lze hovořit tehdy, pokud se projev vůle dostane do sféry adresáta tak, že je možné počítat za normálního běhu věcí s tím, že se s daným projevem vůle seznámí. Adresát se tedy s projevem vůle fakticky seznámit nemusí, nýbrž postačí, že se s ním seznámit mohl. Na druhou stranu, pokud je zřejmé, že se adresát s projevem vůle prokazatelně seznámil, nemůže namítat, že nedošlo k jeho dojití.³⁵ Nepřítomná osoba musí mít konkrétní možnost seznámit se s jí adresovaným právním jednáním. Právní teorie i soudní praxe takovou možnost chápe nejen samotné převzetí písemného hmotněprávního úkonu adresátem, ale i ty případy, kdy doručením zásilky, obsahující projev vůle, do bytu adresáta či do jeho poštovní schránky, popřípadě i vhozením oznámení do poštovní schránky o uložení takové zásilky, nabyl adresát hmotněprávního úkonu objektivní příležitost seznámit se s obsahem zásilky.³⁶

V § 573 OZ je pak stanovena domněnka doby dojití, která stanoví, že došla zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státě, pak patnáctý pracovní den po odeslání. Právní úprava nám tak přináší řešení situace, kdy není zřejmé, kdy zásilka došla.

³⁵ LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1 - 654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. s. 2049

³⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 4. 2014, sp. zn. 26 Cdo 441/2012.

Pokud je na straně adresáta více subjektů (např. více nájemců u společného nájmu), může odesílatel požadovat společného zástupce pro účely doručování. Nebude-li společný zástupce pro doručování určen, může se odesílatel obrátit na soud. Nebude-li určen společný zástupce pro doručování, musí být výpověď doručena všem subjektům druhé smluvní strany. Podle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 26. června 1997, sp. zn. 2 Cdon 37/1997 je podstatou společného nájmu bytu manžely ta, že svědčí oběma manželům společně a nedílně. Tato nedílnost se projevuje tím, že výpověď musí být dána oběma manželům a oběma musí být také doručena. Novější judikatura pak připouští, že pokud byla výpověď doručena pouze jednomu z manželů, lze mít výpověď za řádně doručenou i v případě, že tento druhého manžela s obsahem výpovědi seznámil (rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 12. května 2005, sp. zn. 26 Cdo 1469/2004).

Kromě nutnosti dojití druhé straně je stanoveno, že výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu. K platnosti právního jednání učiněného v písemné formě je vyžadován podpis jednajícího. Nedodržení písemné formy povede k neplatnosti výpovědi. Otázkou je, zda by se jednalo o neplatnost relativní či absolutní. Dle některých³⁷ názorů by záleželo na tom, ze které strany by výpověď byla dána. Při nedodržení písemné formy ze strany pronajímatele by výpověď byla absolutně neplatná, neboť je to v rozporu s veřejným pořádkem, když zákon chrání slabší stranu. Při nedodržení písemné formy ze strany nájemce zde rozpor s veřejným pořádkem není, jednalo by se o neplatnost relativní.

Jelikož se jedná o adresné právní jednání, je třeba, aby přímo v písemném textu výpovědi, byl adresát seznatelným způsobem uveden, tak aby nebylo pochyb o tom, že tento úkon je určen tomuto adresátovi. Podle judikatury nestačí pouhé označení na poštovní obálce, když toto označení je pouze pro účely doručování. Dostane-li se tento úkon, kde není adresát označen do dispozice nájemce (adresáta), pak uvedené nemá žádné právní následky, když takové právní jednání bude považováno za nicotné.

Závazek lze dle § 1998 OZ vypovědět, ujednají-li si to strany nebo stanoví-li tak zákon. Závazek zaniká uplynutím výpovědní doby v případech, kdy lze závazek vypovědět bez výpovědní doby, zanikne závazek okamžikem, kdy dojde druhé straně. Obecná ustanovení o výpovědní době stanovená v § 1999 OZ se na nájem nepoužijí, když právní úprava nájmu obsahuje vlastní pravidla pro výpovědní dobu a její běh.

³⁷ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. A KOL. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. s. 1278

Běh výpovědní doby se počítá od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně. Délka výpovědní doby je stanovena u jednotlivých výpovědních důvodů různě. V zákoně se tak setkáme s výpovědní dobou u nájmu bytu tříměsíční, dvouměsíční, ale i s výpovědí bez výpovědní doby. V § 2287 OZ pak délka výpovědní doby není vůbec stanovena. Zatímco dle OZ 1964 musela výpovědní doba skončit vždy ke konci kalendářního měsíce (§ 710 odst. 2 OZ 1964), nyní je tomu jinak. OZ stanoví pouze počátek běhu výpovědní doby, nikoliv již její konec. Konec lhůty se určí dle obecného pravidla uvedeného v § 605 odst. 2 OZ: *„Konec lhůty nebo doby určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá skutečnost, od níž se lhůta nebo doba počítá. Není-li takový den v posledním měsíci, připadne konec lhůty nebo doby na poslední den měsíce.“* Výpovědní doba tak skončí prvním kalendářním dnem měsíce. Dle mého názoru přinese tento způsob stanovení běhu výpovědní doby zbytečné komplikace, když smluvní strany mezi sebou budou muset řešit vyúčtování nájemného a plnění spojená s užíváním bytu za 1 den.

Kromě formálních náležitostí výpovědi, jsou podstatné i obsahové náležitosti výpovědi. Zatímco u výpovědi podané ze strany nájemce nejsou stanoveny žádné podstatné náležitosti, u výpovědi ze strany pronajímatele se jedná o dvě náležitosti:

- a) výpovědní důvod a
- b) poučení nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem.

Ad a) Výpovědní důvod

Povinnost uvést výpovědní důvod vyplývá z jednotlivých ustanovení upravující výpovědní důvody (§ 2288 odst. 3 a § 2291 odst. 3 OZ), naopak v případě výpovědi dle § 2283 odst. 1 OZ pronajímatel nemá povinnost uvést výpovědní důvod. Výpovědní důvod musí být skutkově vymezen, nezáleží na jeho právní kvalifikaci, ale na skutečnostech, které důvod výpovědi v daném případě zakládají. Pronajímatel tak např. musí uvést, co konkrétně považuje za hrubé porušení povinností nájemce. Právní kvalifikace výpovědního důvodu není obligatorní náležitostí výpovědi pronajímatele z nájmu bytu a soud jí není vázán; rozhodující je, že ve výpovědi je její důvod obsahově

nepochybně vymezen.³⁸ Uplatnění výpovědního důvodu nelze podmiňovat tím, že protiprávní jednání nájemce trvá i ke dni doručení výpovědi. K naplnění výpovědního důvodu tudíž postačuje, že tento důvod existoval v době před doručením (dojitím) výpovědi nájemci bytu. Tento závěr judikatury se uplatní u výpovědí, které mají sankční povahu (např. neplacení nájemného). Jednalo-li by se o výpovědní důvod o existenci určitého stavu, který nepředstavuje porušení povinnosti nájemce (např. pronajímatel potřebuje byt pro sebe, svého příbuzného), musel by výpovědní důvod trvat i v době doručení výpovědi (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. října 2010, sp. zn. 26 Cdo 4145/2009).

Ad b) Poučení nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem

U námitek není stanoveno, komu mají být podány, zda soudu či pronajímateli. Současně není uvedeno, zda podání námitek je podmínkou následného návrhu o přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem. V rámci právní úpravy nájmu prostoru sloužícího k podnikání je v § 2314 OZ stanovena podrobná úprava podání námitek. Použití speciální úpravy nájmu prostoru sloužícího k podnikání pro jinou speciální úpravu nájmu bytu a nájmu domu bez výslovného odkazu v občanském zákoníku vyloučeno a ani analogická aplikace není možná, neboť ustanovení o nájmu bytu obsahuje vlastní právní úpravu³⁹. S tímto právním výkladem však nesouhlasí pánové Salač a Bajura, kteří v komentáři k § 2290 OZ uvádí odkaz na § 2314 OZ na základě systematického výkladu.⁴⁰ Ač v obou komentářích se vychází z různých výkladů, oba se shodují na tom, že námitky budou směřovat proti pronajímateli a že nejsou podmínkou pro následný přezkum oprávněnosti výpovědi. Dle mého názoru by tato problematika měla být *de lege ferenda* dopracována, když zákonodárce stanoví zvláštní ochranu nájemci, ale současně jej nechává v právní nejistotě, když nestanoví procesní ani hmotně-právní úpravu pro podání námitek. Podání námitek by tak mělo být zavedeno obligatorně, jako jedna z podmínek podání návrhu na přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem. Pokud by výpověď toto poučení neobsahovala, byla by neplatná.

³⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. června 2006, sp. zn. 26 Cdo 2014/2005.

³⁹ HULMÁK, M. A KOL. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055 – 3014)*. Komentář. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. s. 454

⁴⁰ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. A KOL. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. s. 1297

Povinnost poučení se váže jen k výpovědi, kterou dává pronajímatel a nikoliv k výpovědi podané nájemcem.

Další obsahové náležitosti výpovědi nejsou stanoveny. Výpověď jako každé právní jednání musí být určitá a srozumitelná. Je tedy třeba přesně uvést, jakého nájemního vztahu se výpověď týká, označit byt, příp. i nájemní smlouvu.

Občanský zákoník nestanoví povinnost, aby ve výpovědi byla určena výpovědní doba. S ohledem na ne příliš vhodně nastavené počítání výpovědní doby to považují za důležité. Ve výpovědi je tak vhodné uvést výpovědní dobu, a to nejen stanovením jejího počátku, ale zejména i s uvedením jejího konce.

Proti výpovědi má nájemce právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná. Uvedené právo je limitováno lhůtou dvou měsíců ode dne, kdy výpověď nájemci došla. Dle důvodové zprávy k OZ se jedná o výraz vyvážené ochrany zájmů stran. Nájemcovo postavení jako slabší strany je tak dostatečně vyváжено tím, že se vyžaduje, aby byl o svém právu domáhat se soudního přezkoumání výpovědi pronajímatelem ve výpovědi poučen. Je tedy na nájemci, aby se bránil. Žaloba na neplatnost výpovědi je specifickým případem určovací žaloby, jejíž uplatnění je s ohledem na její zvláštní povahu a účel jí sledovaný časově omezena šedesátidenní lhůtou, jež je svou povahou lhůtou hmotně-právní, prekluzivní, a nemůže se uplatnit mimo její rámec. Žalobce (nájemce) nemusí v tomto případě prokazovat naléhavý právní zájem na požadovaném určení.⁴¹

Lhůta dvou měsíců k podání žaloby na přezkum výpovědi je prekluzivní, a pokud jí nájemce zmešká, nemůže již namítat oprávněnost výpovědi. Neplatnost nebo nicotnost výpovědi může nájemce namítat i později, jedná se totiž o vady, ke kterým je soud povinen přihlížet z moci úřední. V této souvislosti bych chtěla poukázat na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. dubna 2010, sp. zn. 26 Cdo 4093/2008, který připouští neplatnost výpovědi pro rozpor s dobrými mravy: *„Jestliže by výpověď pronajímatele z nájmu bytu – vzhledem k poměrům účastníků a k okolnostem daného konkrétního (jedinečného) případu – vedla k nepřiměřeným důsledkům v tom smyslu, že by nájemce zatížila likvidačním způsobem, zatímco pro pronajímatele by neznamenal podstatný přínos, lze mít za to, že je neplatná pro rozpor s dobrými mravy.“* Přičemž výkonem práva v rozporu s dobrými mravy je dle jiného rozsudku Nejvyššího soudu ze

⁴¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 15. října 2009, sp. zn. 26 Cdo 845/2008.

dne 16. března 2004, sp. zn. 26 Cdo 1619/2003 např. vysoký věk nájemce bytu, doba po kterou nájemce v bytě bydlel, důsledky, jaké by mělo přestěhování nájemce do jiného bytu na jeho zdravotní stav, jakož i míra naléhavosti bytové potřeby této osoby, v jejíž prospěch je nájem bytu vypovídán (v souzené věci se jednalo o potřebu bytu pro snachu).

Právo na podání výpovědi se nepromlčuje. Vznikly-li jednou důvody pro výpověď, pak může být dána výpověď kdykoliv. Pokud by ovšem od závažného chování nájemce uplynul již delší čas, jistě by soud k této skutečnosti přihlédl a zvážil její důvodnost s ohledem na dobré mravy, ale k promlčení práva pronajímatele dát výpověď uplynutím doby nedochází.⁴²

Soud rozhodne o žalobě na přezkum oprávněnosti výpovědi dvěma způsoby, buď výpověď prohlásí za neoprávněnou, nebo žalobu zamítne. Jiné rozhodnutí nepřichází v úvahu. Nepřipadá tak v úvahu, že by soud v případě zamítnutí žaloby, současně rozhodl o povinnosti vyklidit byt. Tato věc je již pak na straně pronajímatele, pokud nájemce byt dobrovolně nevyklidí, má pronajímatel možnost obrátit se na soud s žalobou na vyklizení bytu, pokud si přímo ve smlouvě nesjednali doložku vykonatelnosti na vyklizení bytu formou notářského zápisu.

Bude-li předmětem nájmu obecní byt, pak rozhodnout o výpovědi musí rada města dle § 102 odst. 3 zákona o obcích. Jedná se o tzv. zbytkovou pravomoc rady města v oblasti samostatné působnosti. Tuto pravomoc může rada zcela nebo zčásti svěřit starostovi nebo obecnímu úřadu. Výpověď z nájmu obecního bytu podána neoprávněnou osobou by tak byla absolutně neplatná dle § 41 odst. 2 zákona o obcích. Ukončení nájmu nemovitosti starostou bez předchozího rozhodnutí rady řešil ve svém rozsudku Nejvyšší soud dne 16. října 2003, sp. zn. 26 Cdo 1829/2002. Mimo to, že daný úkon byl prohlášen za absolutně neplatný, bylo v odůvodnění rovněž stanoveno to, že skutečnost, že rada posléze vzala starostou učiněný úkon na vědomí, nemůže mít na učiněný závěr vliv, neboť starosta nebyl sám oprávněn vůli obce (veřejnoprávní korporace) tvořit, nýbrž pouze radou již vytvořenou vůli projevit navenek. Rovněž je bez významu, zda právní úkon starosty, učiněný při absenci předchozího rozhodnutí rady, závažným způsobem ohrozil majetek obce či nikoli.

⁴² KŘEČEK, S. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, 2014. s. 111

5. 2. Výpověď nájmu bytu na dobu určitou

Občanský zákoník připouští rovněž skončení nájmu bytu, který byl sjednán na dobu určitou formou výpovědi. Rozlišujeme výpovědní důvody na straně nájemce a výpovědní důvody na straně pronajímatele.

5. 2. 1. Výpověď ze strany nájemce

U nájemce je stanoven jediný výpovědní důvod: „*změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.*“ V daném případě se jedná o neurčitý právní výraz, kdy naplnění výpovědního důvodu bude nutné vždy posoudit dle individuální situace. Jde o výraz výhrady *clausula rebus sic stantibus*, která je obsažená v podstatě v každé smlouvě dlouhodobého charakteru. I když nájemce si vyjedná nájem na dobu určitou, mohou se následně změnit okolnosti do té míry, že po něm nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval (např. získá-li nájemce práci v jiném místě, kam nebude možné bez obtíží z dosavadního bydliště dojíždět).⁴³

Toto ustanovení umožňuje nájemci skončit nájem bytu v případech nepředvídaných změn týkajících se důležitých zájmů jeho soukromého života. Bude se jednat o změny, které nastanou až po uzavření nájemní smlouvy. Tyto změny se mohou týkat nejen přímo nájemce, ale i pronajímatele, resp. předmětu nájmu (zhoršení kvality bydlení z důvodu okolní výstavby, nových nájemníků ostatních bytů v domě).

Občanský zákoník nájemci nestanoví délku výpovědní doby, ve které může nájem vypovědět. Tato skutečnost sebou přináší mnoho otázek:

- Je možné vypovědět nájem na dobu určitou dle § 2287 OZ jen, pokud si smluvní strany v nájemní smlouvě ujednaly délku výpovědní doby?
- Jedná se o výpověď bez výpovědní doby?
- Lze za použití výkladových pravidel aplikovat jinde uvedenou délku výpovědní doby?

⁴³ Důvodová zpráva k OZ (konsolidovaná verze). Dostupné na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>. citováno dne 5. 9. 2015. s. 507

Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti dne 3. března 2014 vydala k této problematice své 21. Výkladové stanovisko: „*Při vypovězení nájmu bytu nebo domu sjednaného na dobu určitou nájemcem z důvodu uvedeného v ustanovení § 2287 OZ se analogicky uplatní tříměsíční výpovědní doba stanovená v § 2231 odst. 1 OZ pro nájem nemovité věci sjednaný na dobu neurčitou.*“

S ohledem na skutečnost, že se jedná o nepředvídatelné změny, nelze připustit, aby mohl nájemce dát výpověď pouze za předpokladu, že si smluvní strany pro tento případ sjednaly délku výpovědní doby. Výpověď bez výpovědní doby je pak stanovena jako sankce, která by se měla uplatnit pouze výjimečně ze zákonem stanovených předpokladů. Expertní skupina tak posuzovala tento případ dle analogie stanovené v § 10 odst. 1 OZ: „*Nelze-li právní případ rozhodnout na základě výslovného ustanovení, posoudí se podle ustanovení, které se týká právního případu co do obsahu a účelu posuzovanému právnímu případu nejbližšího.*“

V občanském zákoníku je stanovena délka výpovědní doby při pronájmu nemovité věci v délce tří měsíců (§ 2222, § 2231 a § 2288 OZ) nebo v délce dvou měsíců (§ 2283 OZ). S ohledem na to, že chráněn je v tomto případě výlučně zájem na straně nájemce a dále na to, že se na daném důvodu, tedy na změně okolností pronajímatel nijak nepodílel, nemůže jí předvídat ani ovlivnit, je posuzovanému případu co do obsahu a účelu nejbližší úprava výpovědní doby pro pronajímatele výhodnější, tj. doba delší, tříměsíční (§ 2222, 2231, 2288 OZ).⁴⁴

Pro vyloučení všech pochybností bych doporučila si ujednat délku výpovědní doby přímo ve smlouvě a rovněž i vymezit, co smluvní strany budou považovat za nepředvídatelné skutečnosti alespoň demonstrativním způsobem.

Dle právní úpravy OZ 1964 mohl nájemce vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou z jakéhokoliv důvodu nebo i bez udání důvodů. Současná právní úprava tak zhoršila právní postavení nájemce, když mu znemožnila vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou bez udání důvodů. Toto ustanovení zároveň přineslo pronajímateli určitou jistotu, že nájem uzavřený na dobu určitou skončí až uplynutím této určité doby, pokud nenastanou zákonem či smlouvou předvídané okolnosti.

⁴⁴ Výkladová stanoviska KANCL 5/2014. Výkladové stanovisko č. 21 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti; 3. března 2014

Bude-li smlouva uzavřena na dobu delší než 50 let, pak se uplatní právní úprava stanovená v § 2204 odst. 2 OZ. Tedy právní domněnka, že byl nájem ujednán na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době. Dle tohoto ustanovení by nájemce nemohl vypovědět nájem v prvních padesáti letech, pokud by nedošlo k výrazné změně okolností (§ 2287 OZ), a současně by nájemní smlouva nestanovila jiné výpovědní důvody nájemce u smlouvy sjednané na takto dlouhou dobu určitou.

Nájemce by se mohl domáhat u soudu zrušení smlouvy dle § 2000 OZ po uplynutí deseti let od vzniku závazku. Nájemce by musel prokázat, že smlouva byla bez vážného důvodu uzavřena na dobu určitou tak, že jej zavazuje na dobu jeho života nebo zavazuje na dobu delší než deset let. Otázkou je, zda by se podařilo prokázat nájemci vážný důvod, když potřeba bydlení je základní potřebou člověka.

Nájemce a pronajímatel mají smluvní volnost si sjednat i jiné důvody pro výpověď nájmu na dobu určitou nájemcem, případně i bez uvedení důvodů. Současně by si smluvní strany měly sjednat délku výpovědní doby s ohledem na skutečnosti stanovené výše. Tato smluvní ujednání by neměla být podkládána, za ujednání v rozporu s § 2235 odst. 1 OZ, když prospěch z nich má především nájemce.

Pokud nájemce zemře, může jeho dědic nájem sjednaný na dobu určitou i neurčitou vypovědět s dvouměsíční výpovědní dobou. Nájemcův dědic je však omezen tříměsíční subjektivní lhůtou, která běží ode dne, kdy se dozvěděl o smrti nájemce, o svém dědickém právu a o tom, že nájem nepřešel na člena nájemcovy domácnosti. Tato subjektivní tříměsíční lhůta je dále omezena objektivní šestiměsíční lhůtou, která běží od smrti nájemce. Kromě nájemcova dědice má právo podat výpověď i správce pozůstalosti. Jedná se o lhůtu prekluzivní a hmotně-právní. Je tedy třeba jí dodržet, a to tak, že nejpozději poslední den musí být výpověď doručena pronajímateli (nestačí předání výpovědi doručovateli poštovních zásilek).

5. 2. 2. Výpověď ze strany pronajímatele

Jedním ze znaků charakterizující ochranná ustanovení nájemce je skutečnost, že pronajímatel může vypovědět nájem pouze ze zákonem stanovených důvodů, a to ať už se jedná o nájem sjednaný na dobu určitou nebo o nájem sjednaný na dobu neurčitou. Smluvní strany si tak nemohou sjednat jiné výpovědní důvody, než ty které jsou

upraveny v § 2288 odst. 1 OZ, jedná-li se o nájem sjednaný na dobu určitou. Výpovědní doba je stanovena na tři měsíce. Výpovědní důvody při nájmu bytu sjednaném na dobu určitou jsou tyto:

- a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
- b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcům byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
- c) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat,
- d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu,
- e) možnost výpovědi v případě přechodu nájmu na nájemcovy dědice.

Jelikož tyto výpovědní důvody platí i pro výpověď nájmu bytu sjednaný na dobu neurčitou, je o nich podrobněji pojednáno níže (kapitola 5. 4. 1. – 5. 4. 5.).

5. 3. Výpověď ze strany nájemce nájmu bytu na dobu neurčitou

Nájemce může vypovědět nájem bytu sjednaný na dobu neurčitou z jakéhokoliv důvodu nebo i bez udání důvodů. Výpovědní doba činí tři měsíce, s výjimkou výpovědi dávané v případě přechodu nájmu, kde je výpovědní doba dvouměsíční. Toto oprávnění nájemce nevyplývá ze zvláštních ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu, ale použije se obecná právní úprava nájmu stanovená v § 2231 OZ: „*Nájem ujednaný na dobu neurčitou skončí výpovědí jednou ze stran. Jedná-li se o věc movitou, je výpovědní doba jednoměsíční, jedná-li se o věc nemovitou, je tříměsíční.*“ Z odstavce 2 uvedeného ustanovení pak vyplývá, že výpověď nemusí být odůvodněna, pokud se nejedná o právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

Toto oprávnění nájemce nelze nijak omezit. Nelze tak například sjednat delší výpovědní dobu nebo omezit výpověď výpovědními důvody. Otázkou zůstává, jak se bude počítat běh výpovědní doby, zda dle ustanovení pro obecný nájem bytu nebo dle zvláštních ustanovení upravujících nájem bytu a nájem domu. Obecná ustanovení o nájmu běh výpovědní doby nestanoví. Výpovědní doba by tak začala běžet dnem následujícím po jejím dojití dle § 605 odst. 1 OZ. Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu pak v § 2286 odst. 1 OZ stanoví, že výpověď běží od prvního dne kalendářního měsíce

následujícího poté, co výpověď došla druhé straně. Výhodnější pro nájemce by tak byl běh výpovědní doby, který vyplývá z obecných ustanovení o nájmu bytu. Přestože právo nájemce na výpověď nájmu bytu sjednaný na dobu neurčitou vyplývá z obecných ustanovení o nájmu, pro běh výpovědní doby bych aplikovala ustanovení vyplývající ze zvláštních ustanovení nájmu bytu a nájmu domu dle § 2286 odst. 1 OZ, kde je plynutí výpovědní doby stanoveno obecně a není vázáno na konkrétní smluvní stranu.

5. 4. Výpověď ze strany pronajímatele nájmu bytu na dobu neurčitou

Výpovědní důvody jsou rozděleny na ty, dle kterých může pronajímatel vypovědět nájem bez ohledu, zda se jedná o nájem bytu sjednaný na dobu určitou nebo neurčitou, a to v tříměsíční výpovědní době dle § 2288 odst. 1 OZ anebo v dvoutříměsíční výpovědní době u přechodu nájmu dle § 2283 odst. 2 OZ a na důvody, dle kterých lze vypovědět nájem sjednaný pouze na dobu neurčitou § 2288 odst. 2 OZ. U důvodů uvedených v § 2288 odst. 1 OZ se jedná o tři druhy důvodů. Pod bodem a) a b) jsou uvedeny důvody, které jsou na straně nájemce, pod bodem c) se jedná o důvod veřejného zájmu a pod bodem d) se počítá i s důvody, které občanský zákoník výslovně nestanoví. Dle § 2288 odst. 1 OZ, tak může pronajímatel vypovědět nájem bytu sjednaný na dobu určitou nebo neurčitou z těchto důvodů:

- a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu;
- b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcům byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází;
- c) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat;
- d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

V § 2288 odst. 2 OZ jsou pak uvedeny výpovědní důvody, dle kterých může pronajímatel vypovědět nájem bytu na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době:

- a) má-li být byt užíván pronajímatelem nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno;

- b) potřebuje-li pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.

Bude-li nájem bytu ve společném nájmu dle § 2270 OZ, pak je možné nájem ukončit jen některému z nájemců. Vždy bude záležet na konkrétní situaci a výpovědním důvodu. Pokud se bude jednat o úmyslný trestný čin proti pronajímateli, pak se výpovědní důvod může týkat jedince. Bude-li se však jednat o demolici domu a nutnost byt vyklidit dle § 2288 odst. 1 písm. c) OZ, pak se skutečnost dotkne všech nájemců bytu. U společného nájmu manželů není možné, aby nájem bytu zanikl pouze některému z manželů, s ohledem na nedílnost. V tomto případě tak bude stačit, pokud výpovědní důvod naplní pouze jeden z manželů.

5. 4. 1. Hrubé porušení nájemcových povinností

Občanský zákoník v rámci nájmu bytu rozlišuje závažné porušení povinností, hrubé porušení povinností a zvlášť závažné porušení povinností. S hrubým porušením povinností je spojeno právo výpovědi s tříměsíční výpovědní lhůtou. Zvlášť závažné porušení povinností je pak spojeno s právem podat výpověď bez výpovědní doby. Rozdíl mezi uvedenými pojmy je v jejich intenzitě. Bude-li nájemce opakovat své chování, které občanský zákoník označuje jako závažné porušení povinností, pak se bude jednat o hrubé porušení povinností nebo o zvlášť závažné porušení povinností.⁴⁵

Hledisky pro posouzení intenzity porušení povinností se zabýval ve svém rozsudku Nejvyšší soud ze dne 22. dubna 2004, sp. zn. 26 Cdo 85/2004. V odůvodnění tohoto rozsudku je uvedeno, že pokud zákon za hrubé porušení povinností nájemce bytu zakládá nějaký důvod (dle OZ 1964 § 711 odst. 1 písm. d) neplacení nájemného nebo úhrad), pak důvodem k výpovědi může být i jiné porušení nájemce, které svou závažností je srovnatelné s tím, které zákon výslovně uvádí. Měly by se tak posoudit zájmy pronajímatele i hlediska zájmů ostatních nájemců domu. K dalším hlediskům pro posouzení intenzity protiprávního jednání nájemce bude patřit, zda nájemce svým jednáním způsobil pronajímateli škodu, jaká byla motivace tohoto jednání, ale též zda

⁴⁵ Důvodová zpráva k OZ (konsolidovaná verze). dostupné na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>. citováno dne 5. 9. 2015. s. 504

nájemce dosud plnil své povinnosti, případně jaká doba uplynula od porušení povinnosti nájemcem do dne výpovědi.

Jediné zákonné ustanovení, které přímo označuje chování nájemce, jako hrubé porušení povinností je uvedeno v § 2276 OZ. Jedná se o případ, kdy nájemce dá byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě v rozporu s ustanoveními § 2274 a § 2275 OZ. Právní úprava v občanském zákoníku umožňuje nájemci dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud nájemce v bytě sám trvale bydlí bez souhlasu pronajímatele. I v tomto případě však má nájemce povinnost oznámit pronajímateli zvýšení počtu osob žijících v bytě a současně platí, že v bytě může bydlet jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Pokud tedy nájemce sám v bytě trvale nebydlí, může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část pouze se souhlasem pronajímatele.⁴⁶ Žádost o souhlas s podnájemem bytu i souhlas pronajímatele musí mít písemnou formu. Přesto i ústně udělený souhlas může být považován za platný, pokud jeho získání bude nájemce schopen prokázat. V § 2275 OZ je stanovena fikce souhlasu, tzn., pokud se pronajímatel k žádosti o souhlas s podnájemem bytu do jednoho měsíce nevyjádří, považuje se souhlas za daný, není-li ve smlouvě ujednáno zákaz podnájmu.

Otázkou je, zda lze omezit nájemcovo právo dát část bytu do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele, pokud nájemce sám v bytě trvale bydlí. Na jedné straně toto občanský zákoník přímo výslovně připouští v § 2274 OZ věta první, avšak při aplikaci věty druhé tohoto ustanovení lze dojít k opačnému právnímu výkladu. Druhá věta § 2274 OZ se odkazuje na přiměřené použití § 2272 OZ. V § 2272 odst. 2 OZ je mimo jiné uvedeno, že pronajímatel má právo vyhradit si ve smlouvě souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti, nejedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního případu hodné. Pokud tedy tento souhlas bude v nájemní smlouvě sjednán a pronajímatel jej nájemci nedá, může fakticky zamezit pronajímateli v jeho oprávnění podnájmu části bytu dle § 2274 OZ.

⁴⁶ ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J. A KOL. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1259: „Uzavře-li nájemce podnájemní smlouvu bez souhlasu pronajímatele, odporuje takové jednání zákonu. Lze dospět k závěru, že smysl a účel zákona v tomto případě vyžaduje postižení takové vady sankcí neplatností (§ 580 OZ), neboť pronajímatel jako vlastník věci musí mít možnost rozhodnout se, jestli může jeho věc užívat jiná osoba než ta, se kterou uzavřel nájemní smlouvu.“

U nájmu prostoru sloužícího k podnikání je za hrubé porušení povinností u nájmu sjednaného na dobu určitou považována situace, kdy je pronajímatel po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího k podnikání (§ 2309 písm. b OZ). Přestože se jedná o nájem prostor sloužícího k podnikání, kde není prioritou ochrana nájemce, mohly by soudy při výkladu hrubého porušení povinností přihlídnout k danému ustanovení. Je nutné si uvědomit, že prodlení trvající alespoň tři měsíce je považováno za zvlášť závažné porušení povinností, dle kterého lze dát nájemci výpověď bez výpovědní doby. Je-li intenzita zvlášť závažného porušení povinností vyšší než hrubého porušení povinností, pak by prodlení po dobu delší než jeden měsíc mohlo být považováno za hrubé porušení povinností, zejména v případě, kdy bude zřejmá platební neschopnost nájemce.

Za závažné porušení povinností občanský zákoník u nájmu bytu považuje:

- a) neoznámení nepřítomnosti v bytě delší než dva měsíce (§ 2269 OZ);
- b) neoznámení přijetí nového člena domácnosti (§ 2272 OZ).

Ad a) Neoznámení nepřítomnosti v bytě delší než dva měsíce (§ 2269 OZ)

Pokud nájemce ví dopředu o své nepřítomnosti v bytě, která bude delší než dva měsíce i o tom, že byt bude po tuto dobu pro pronajímatele obtížně dostupný, je povinen to oznámit pronajímateli a označit osobu, která po dobu nepřítomnosti nájemce zajistí vstup do bytu, bude-li to třeba. Jedná se o případ vědomé nepřítomnosti v bytě (tj. dlouhodobá dovolená, služební cesta apod.), nebude se tak jednat o náhlé případy (neočekávaná hospitalizace v nemocnici). Kromě nepřítomnosti současně musí být splněna podmínka obtížné dostupnosti bytu. Bude-li v bytě přítomen člen nájemcovy domácnosti, spolužijící osoba, podnájemník či jiná osoba, pak nemá nájemce povinnost svou nepřítomnost v bytě oznamovat. Hlavním smyslem tohoto ustanovení je totiž možnost vstoupit do bytu v případě mimořádných situací. Pokud nájemce nemá žádnou osobu, která by umožnila vstup do bytu po dobu jeho nepřítomnosti, bude takovou osobou ze zákona pronajímatel. Nesplnění této povinnosti je považováno za porušení povinností nájemce závažným způsobem. O závažné porušení nepůjde, pokud z jednání nájemce nevnikne vážná újma. Jedná se o případy, kdy během nepřítomnosti nájemce nebylo nutné do bytu vstoupit. Lze však mít za to, že vážná újma pronajímateli vzniká

v případě, že do bytu je nutné vstoupit a je tak nutné učinit násilným způsobem, ze kterého vznikne škoda.⁴⁷ Dle jiného⁴⁸ právního názoru porušení povinnosti nájemce stanovených v § 2269 odst. 1 OZ, svědčí pronajímateli právo dát nájemci výpověď bez výpovědní doby dle § 2291 odst. 1 OZ. Tento právní výklad však již tito autoři nepoužívají u § 2272 OZ, kde se rovněž jedná o závažné porušení povinností. Dle mého názoru by se mělo jednat pouze o hrubé porušení povinností dle § 2281 odst. 1 písm. a) OZ a nikoliv o zvlášť závažné porušení povinností, na které navazuje výpověď bez výpovědní doby dle § 2291 odst. 1 OZ, když v daném ustanovení se užívá pojem zvlášť závažné porušení, zatímco § 2269 odst. 2 OZ stanoví pojem závažné porušení povinností.

Ad b) Neoznámení přijetí nového člena domácnosti (§ 2272 OZ)

Pronajímatel nemůže omezit nájemce v tom, aby přijímal ve své domácnosti návštěvy, což je nájemcovým právem na ochranu soukromí. Příjme-li nájemce nového člena domácnosti, je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu zvýšení osob žijících v bytě. Oznamovací povinnost musí splnit nájemce do dvou měsíců, co změna nastala, jinak platí vyvratitelná domněnka, že nájemce porušil svou povinnost závažným způsobem. Informace o tom, kolik osob v bytě skutečně bydlí, je důležitá pro pronajímatele i z důvodů rozúčtování nákladů na služby a stanovení výše záloh na poskytované služby spojené s nájmem. Pronajímatel si může vyhradit ve smlouvě písemný souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. Toto omezení se však nevztahuje na osoby blízké nájemci anebo další případy zvláštního zřetele hodné (např. pomoc osobě v sociálně tíživé situaci, nemoc nájemce vyžadující nepřetržitou asistenci). Občanský zákoník tímto chrání vlastnická práva pronajímatele, když stanoví, že pronajímatel má právo požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Pronajímateli tak vzniká právo zakázat nájemci přijetí dalšího člena do své domácnosti. V případě, že by jej nájemce neuposlechl a tato situace byla dlouhodobější, mohl by být naplněn některý

⁴⁷ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. A KOL. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. s. 1246

⁴⁸ HULMÁK, M. A KOL. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055 – 3014).* Komentář. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. s. 421 a 427

z výpovědních důvodů uvedených v § 2288 odst. 1 OZ – hrubé porušení povinností, jiné závažné důvody apod. Právo pronajímatele na přiměřenost osob žijících v bytě, však může narážet na základní lidská práva zaručená Listinou základních práv a svobod na rodinný život. Těžko si lze představit, že by pronajímatel mohl zakázat přijetí dalšího člena domácnosti, pokud by se jednalo o novorozené dítě (např. manželskému páru žijícímu v bytě 1 + 1 se narodí trojčata).

Ze zákona vyplývá mnoho dalších povinností nájemce, které další bude považováno za hrubé porušení povinností, přinese až soudní praxe. V komentářích se např. objevují tyto případy:

- podnikání nájemce nebo práce v bytě, která ztrpčuje nebo podstatně zhoršuje bydlení ostatním obyvatelům domu (§ 2255 OZ);
- nájemce v bytě chová zvíře, které podstatně ztrpčuje nebo zhoršuje bydlení ostatním obyvatelům domu, nebo ohrozí ostatní obyvatele domu na životě a zdraví (§ 2258 OZ).

Pronajímatel by měl vždy v případě porušování jiných povinností (déltrvajících) stanovených zákonem nebo smlouvou vyzvat nájemce ke zjednání nápravy ve stanovené lhůtě a upozornit jej na negativní důsledky, které může mít, bude-li ve svém jednání pokračovat. Soudní praxe se zabývala hrubým porušováním dobrých mravů⁴⁹ ze strany nájemce (obtěžování ostatních nájemců domu), jako výpovědním důvodem z nájmu bytu. V této souvislosti bylo stanoveno, že na hrubé porušení dobrých mravů lze usuzovat z jednání nájemce, pokud následovalo poté, kdy mu byla doručena výstraha, přičemž takové jednání musí být stejné (obdobné) povahy jako závadné chování vytykávané výstrahou a musí z něj být patrné, že nájemce, resp. osoby, jež s ním bydlí, předchozí písemnou výstrahu nerespektovaly, neboť své závadné chování nezměnily (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. října 2009, sp. zn. 26 Cdo 4004/2008).

Výpověď pro hrubé porušení povinností může pronajímatel nájemci dát i v případě, že bude naplněna skutková podstata zvlášť závažného porušení povinností,

⁴⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. června 2007, sp. zn. 26 Cdo 1012/2006: „*Hrubým porušováním dobrých mravů v domě se rozumí jednání nájemce jim odporující, které mohou (ale i nemusí) být rovněž vyjádřeny v podobě právní normy; jinými slovy řečeno jde o chování nájemce přesahující též rámec jeho povinností vyplývajících z právního vztahu nájmu bytu, výslovně upravených v zákoně.*“

kdy má pronajímatel právo dát nájemci výpověď bez výpovědní doby. Pronajímatel tak zmírní dopad výpovědi tím, že nájemci poskytne výpovědní dobu.

5. 4. 2. Odsouzení pro úmyslný trestný čin

Výpovědní důvod spojený s trestným činem se v právní úpravě nájmu bytu objevoval již v období první republiky. Současná právní úprava požaduje, aby byl nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin. Musí se tak jednat o pravomocný rozsudek. Bude-li následně pravomocný rozsudek zrušen v důsledku mimořádných opravných prostředků a v mezidobí již dojde ke skončení nájmu výpovědí, nájem bytu se neobnoví. Je však možné, že by nájemce mohl požadovat náhradu škody způsobenou výpovědí. Úmyslný trestný čin může být spáchán:

- na pronajímateli,
- na členu domácnosti pronajímatele,
- na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo
- proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

Tento výpovědní důvod tak chrání nejen pronajímatele, ale i osoby bydlící v domě a majetek se zde nacházející. Pronajímatel a členové jeho domácnosti jsou chráněni, i když v domě nebydlí. Koho lze za člena pronajímatelovy domácnosti považovat? Budou to jen osoby, které s pronajímatelem bydlí anebo se to bude vztahovat i na jeho příbuzné, kteří bydlí samostatně? Dle mého názoru by se mohlo jednat o obě tyto kategorie. Jak osoby bydlící s pronajímatelem, neboť tyto lze bezpochyby považovat za členy jeho domácnosti. Tak nejbližší příbuzné pronajímatele, neboť by újmu (trestný čin) spáchanou na nich považoval, jako újmu vlastní (srov. vymezení osoby blízké v § 22 OZ). Zatímco život pronajímatele a členů jeho domácnosti je tímto ustanovením chráněn jeho majetek, který se nachází mimo dům, ve kterém je umístěn pronajatý byt, již chráněn není.

5. 4. 3. Veřejný zájem

Výpovědní důvod, který souvisí s veřejným zájmem, představuje situaci, kdy je třeba byt vyklidit, neboť je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat. Právní spojení

byt nebude možné vůbec užívat lze vykládat dvojím způsobem. Nebude jej možné užívat po dobu přestavby dle dřívější právní úpravy anebo nebude jej možné užívat pro účely bydlení do budoucna. Komentáře k OZ se v tomto případě přiklání k tomu, že se bude jednat o takovou změnu bytu nebo domu, že jej v budoucnu již nebude moct užívat pro účely bydlení. Nebude se tak jednat o případy, kdy dochází k přestavbě či jiné změně, po které následně bude byt sloužit původnímu účelu, když tento případ je řešen v § 2259 až § 2262 OZ. Veřejný zájem je zde dán rozhodnutím orgánu veřejné moci, které např. rozhodne o demolici stavby. Toto pravomocné rozhodnutí tak bude předpokladem pro naplnění výpovědního důvodu.

Podle dřívější právní úpravy měl nájemce v tomto ohledu horší právní postavení, když dle § 711a odst. 1 písm. b) OZ 1964 mohl pronajímatel vypovědět nájem s přivolením soudu, bylo-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat. V tomto případě se však muselo jednat o situaci, kdy dům nebo byt vyžadoval nezbytné a zároveň závažné opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat, bez jejichž provedení by hrozila újma jak na právech vlastníka, tak i jiných osob (např. nájemců bytů) a při nichž bude zachováno stávající uspořádání bytu.⁵⁰ Jednalo se tak o dočasný stav, kdy po provedení déletrvajících oprav, mohl být dům opět užíván k účelu bydlení.

Pojem *veřejný zájem* v souvislosti s výše uvedeným § 711a odst. 1 písm. b) OZ 1964 je v judikatuře považován za právní normu s relativně neurčitou hypotézou. To znamená, hypotéza není stanovena přímo právním předpisem a právní předpis přenechává soudu, aby podle svého uvážení v každém jednotlivém případě vymezil sám hypotézu právní normy ze širokého, předem neomezeného okruhu okolností. Je tak na příslušném soudu, aby v souzené věci vymezil ty okolnosti, v nichž spatřuje naplnění nebo nenaplnění podmínky existence veřejného zájmu.⁵¹ Tento výklad soudu veřejného zájmu by mohl být použitelný i na současnou právní úpravu.

⁵⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. června 2008, sp. zn. 26 Cdo 2817/2007.

⁵¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. dubna 2009, sp. zn. 26 Cdo 1642/2008.

5. 4. 4. Jiný závažný důvod

Posledním výpovědním důvodem stanoveným v § 2288 odst. 1 OZ je jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu. Z uvedeného lze dovodit, že výpovědní důvody ze strany pronajímatele jsou v zákoně stanoveny pouze demonstrativním výčtem. Dle důvodové zprávy je nutné obecnou klauzuli „*o jiném obdobně závažném důvodu pro vypovězení nájmu*“ třeba vykládat restriktivně. Je tak zřejmé, že konkrétní případy vyplynou až z praxe. Úmyslem zákonodárce tak bylo nejspíš postihnout neočekávané situace, které život může přinést a které by se nedaly zařadit pod ostatní výpovědní důvody uvedené v občanském zákoníku. Bude se tak jednat o významem srovnatelné skutečnosti, jako ostatní výpovědní důvody. Může se jednat např. o závažný neúmyslný trestní čin spáchaný na pronajímateli, příp. o úmyslný trestný čin spáchaný vůči majetku pronajímatele, který se však v domě nenachází.

5. 4. 5. Výpověď v případě přechodu nájmu na nájemcovy dědice

Pronajímatel má právo vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou i neurčitou bez uvedení důvodů s dvouměsíční výpovědní dobou v případě smrti nájemce dle § 2283 odst. 1 OZ. Výpověď musí pronajímatel doručit nájemci do tří měsíců poté, co se dozvěděl, že nájemce zemřel, že práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti nepřešla a kdo je nájemcovým dědicem nebo kdo spravuje pozůstalost. Všechny výše uvedené podmínky musí být splněny současně, tedy pronajímatel musí mít povědomost o všech skutečnostech, aby začala běžet subjektivní tříměsíční lhůta pro podání výpovědi. Pronajímatel je zde oproti nájemci zvýhodněn. Zatímco u výpovědi ze strany nájemce při přechodu nájmu platí, kromě subjektivní tříměsíční výpovědní lhůty ještě objektivní šestiměsíční lhůta, u pronajímatele je stanovena pouze lhůta subjektivní. Pronajímatel současně dle § 2284 OZ může být vyklidit, pokud nebude nájemcův dědic znám ani do 6 měsíců od smrti nájemce.

5. 4. 6. Důvody na straně pronajímatele

V § 2288 odst. 2 OZ jsou uvedeny výpovědní důvody, dle kterých lze vypovědět nájem sjednaný na dobu neurčitou. Jedná se o důvody, které jsou výlučně na straně

pronajímatele a jsou vymezeny taxativně. Nelze je tak rozšiřovat. Tyto výpovědní důvody nemůže použít pronajímatel, který je právnickou osobou. Výpovědní důvody jsou rozlišeny do dvou kategorií:

- a) má-li být byt užíván pronajímatelem nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno;
- b) potřebuje-li pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.

Ad a) Užívání bytu pronajímatelem nebo jeho manželem

Tento výpovědní důvod bude použit ve dvou případech, pokud bude byt užíván pronajímatelem anebo bude byt užíván manželem pronajímatele. U manžela je však dána podmínka ta, že se musí jednat o manžela, který hodlá opustit rodinnou domácnost a zároveň byl podán návrh na rozvod manželství nebo manželství bylo již rozvedeno. Bude-li tak pronajímatel chtít, aby byt užíval jeho manžel (např. kvůli práci, studiu), se kterým trvale žije a není s ním rozvedený, ani to neplánuje, pak tento výpovědní důvod nebude možné použít. Nebylo by možné postupovat ani dle výpovědního důvodu uvedeného v § 2228 odst. 2 písm. b) OZ, když manžel není v příbuzenském vztahu. V tomto případě by bylo možné aplikovat pouze jiný obdobně závažný důvod dle § 2288 odst. 1 písm. d) OZ. Rozdíl mezi výpovědním důvodem uvedeným v § 2288 odst. 2) písm. a) OZ a § 2288 odst. 2 písmene b) OZ je mj. v tom, že se nemusí jednat o potřebu bytu. Pronajímatel tak může mít klidně víc bytů. Zásadní zde je, že byt bude užívat. Dle § 3020 OZ: „*Ustanovení části první, třetí a čtvrté o manželství a o právech a povinnostech manželů platí obdobně pro registrované partnerství a práva a povinnosti partnerů.*“ Uvedený výpovědní důvod lze tak vztáhnout i na partnera pronajímatele.

Ad b) Potřeba bytu pro příbuzného

Příbuzenství je vztah osob založený na pokrevním poutu nebo vzniklý osvojením (§ 771 OZ). Rozlišujeme příbuzné osoby v linii přímé, kdy jedna pochází od druhé (prarodič, rodič, dítě, vnuk, pravnuke) a ve vedlejší linii, kdy tyto osoby mají společného předka, ale přitom nepocházejí jedna od druhé (sourozenec, strýc). Stupeň

příbuzenství mezi dvěma osobami se určuje podle počtu zrození. Příbuzenství ve vedlejší linii je § 2288 odst. 2 písm. b) OZ omezeno druhým stupněm, kde pod tento stupeň spadá pouze sourozenec. U příbuzných je podstatnou náležitostí bytová potřeba – tedy nutnost zajistit si bydlení, které není zajištěno jiným způsobem. Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 13. května 2010, sp. zn. 26 Cdo 3534/2008 uvedl: *„To že pronajímatel disponuje jiným volným bytem, je bez právního významu pro posouzení bytové potřeby jeho příbuzného a mohlo by mít význam pouze při posouzení věci podle § 3 odst. 1 OZ 1964 (dobré mravy); míra naléhavosti uspokojit potřebu bydlení příbuzné pronajímatele právě v bytě užívaném nájemcem je totiž mimo jiné určována i tím, zda, popř. z jakých důvodů nemůže uspokojovat tuto potřebu v jiném bytě ve vlastnictví pronajímatele“* Ve výpovědi tak pronajímatel musí konkretizovat osobu, pro kterou byt potřebuje. Pokud by osoba nebyla ve výpovědi konkretizována, je vyloučena možnost adekvátní obrany nájemce, a to zejména v případě, kdy pronajímatel potřebuje byt pro své dítě, má více dětí a každé z nich má jinou bytovou potřebu, neboť žije v jiných bytových poměrech.⁵² I zde platí to, co bylo uvedeno u písmene a) výše, a tedy to, že pronajímatel může byt potřebovat pro příbuzného svého partnera.

K těmto výpovědním důvodům uvedeným v § 2288 odst. 2 OZ je v zákoně stanovena sankce v případě jejich zneužití. Nevyužije-li pronajímatel byt do jednoho měsíce od jeho vyklizení nájemcem k účelu uvedenému jako výpovědní důvod, je povinen nájemci byt znovu pronajmout nebo mu nahradit škodu. Lhůta jednoho měsíce neběží po dobu potřebnou k úpravě bytu, pokud s úpravou bylo započato do dvou týdnů po vyklizení bytu a je v ní řádně pokračováno. Je na nájemci zda bude požadovat byt znovu pronajmout nebo chtít nahradit škodu.

Za škodu zde lze stanovit stěhovací náklady, náklady na úpravu nového bytu, rozdíl mezi původním nájemným a novým nájemným. Dle OZ 1964 byla škoda, kterou mohl nájemce po pronajímateli požadovat podrobně stanovena v § 711a odst. 4: *„Jestliže pronajímatel bez vážných důvodů nevyužil vyklizeného bytu k účelu, pro který vypověděl nájem bytu, může soud na návrh nájemce rozhodnout, že pronajímatel je povinen dodatečně uhradit nájemci, který byt uvolnil, stěhovací náklady a další náklady spojené s potřebnou úpravou náhradního bytu. Soud může dále uložit pronajímateli, aby*

⁵² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. března 2007, sp. zn. 26 Cdo 1153/2006.

nájemci uhradil rozdíl ve výši nájemného z dosavadního bytu a z bytu náhradního, až za dobu pěti let, počínaje měsícem, v němž se nájemce přestěhoval do náhradního bytu, nejdéle však do doby, kdy nájemce ukončil nájem náhradního bytu. Právo nájemce na úhradu rozdílu v nájemném se v období pěti let nepromlčí. Jiné nároky nájemce tím nejsou dotčeny. Dále soud může na návrh toho, kdo poskytl bytovou náhradu, uložit pronajímateli, aby mu uhradil přiměřenou náhradu.“ Lze tady předpokládat, že soudy při vymezení škody budou vycházet z původního znění, když nová právní úprava nestanoví, co lze za škodu považovat (s výjimkou škody za bytovou náhradu).

5.5. Výpověď bez výpovědní doby ze strany pronajímatele nájmu bytu

Výpověď bez výpovědní doby je výpověď s okamžitými účinky ukončení závazku. V občanském zákoníku se jedná o zcela nový institut, který předchází právní úprava neznala. Vzhledem k tomu, že jde o výpověď jednoznačně sankčního charakteru, lze mít za to, že je nutno předpokládat jistou (nemalou) intenzitu závadného chování nájemce (to se týká nejen doby neplacení nájemného a nákladů na služby, ale také charakteru způsobených škod).⁵³ Výpověď bez výpovědní doby má obdobné důsledky jako odstoupení od smlouvy, když doručením výpovědi dochází k okamžitému skončení nájmu. Nájemce je pak povinen být odevzdat pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.

Podmínkami pro to, aby se k výpovědi bez výpovědní doby přihlíželo je, uvedení toho, v čem pronajímatel spatřuje zvláště závažné porušení nájemcových povinností a výzva nájemci, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování nebo odstranil protiprávní stav. Pronajímatel tak musí jednoznačným způsobem ve výpovědi stanovit, co považuje za zvláště závažné porušení nájemcových povinností tak, aby výpověď byla určitá. Výzva k odstranění závadného chování nebo protiprávního stavu musí být učiněna před doručením výpovědi. Výzva nemusí být učiněna písemně, ale pro prokazování lze toto doporučit. Ve výzvě by pronajímatel měl stanovit přiměřenou dobu pro odstranění závadného chování nebo protiprávního stavu. Pokud by nájemce neodstranil závadné chování nebo protiprávní stav, může pronajímatel dát nájemci

⁵³ Důvodová zpráva k OZ (konsolidovaná verze). dostupné na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>. citováno dne 5. 9. 2015. s. 508

výpověď, bez toho aniž by čekal na opakování daného jednání. V zákoně není stanoveno, že by pronajímatel musel nájemce upozornit na to, že pokud daný stav neodstraní, dá mu pronajímatel výpověď bez výpovědní doby. Toto lze však pronajímateli doporučit.

Ke skončení nájmu bytu výpovědi bez výpovědní doby je zapotřebí porušení povinností zvlášť závažným způsobem. Jedná se tak o intenzitu vyšší než je hrubé porušení povinností dle § 2288 odst. 1 písm. a) OZ, které dává pronajímateli právo vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době. V § 2291 odst. 2 OZ je uveden demonstrativní výčet toho, co bude považováno za porušení povinností zvlášť závažným způsobem ze strany nájemce, a to:

- a) nezaplatí-li nájemce nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců;
- b) poškozuje-li nájemce byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem;
- c) způsobuje-li nájemce jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí;
- d) užívá-li nájemce neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

Ad a) Neplacení nájemného a nákladů na služby za dobu alespoň tří měsíců

Otázka neplacení nájemného a nákladů na služby je předmětem četné judikatury, která stanovila tyto pravidla:

- neplacení nájemného znamená nejen to, kdy není placena žádná částka, ale i situace, kdy nájemné není placeno v plné výši (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. února 2007, sp. zn. 26 Cdo 1361/2006);
- doba tří měsíců může být naplněna i součtem měsíců, které nejdou za sebou (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. února 2007, sp. zn. 26 Cdo 1361/2006);
- nájemce, který nezaplatil nájemné za tři měsíce, hrubě poruší své povinnosti až v okamžiku, kdy se ocitne v prodlení s placením byť jen části nájemného i za čtvrtý měsíc (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. února 2007, sp. zn. 26 Cdo 1361/2006)⁵⁴;

⁵⁴ Toto pravidlo by nemělo být použitelné, když nově není stanoveno za dobu delší 3 měsíců, ale za dobu alespoň tří měsíců.

- protiprávní stav spočívající v nezaplacení nájemného a nákladů na služby nemusí trvat v okamžiku doručení výpovědi; postačuje, že popsany protiprávní stav existoval v době před doručením výpovědi (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. října 2010, sp. zn. 26 Cdo 4145/2009);
- pokud nájemce nezaplatil nájemné a náklady za služby za dobu alespoň tří měsíců výlučně z důvodu objektivně existující tíživé sociální situace, avšak v době soudního řízení je již dlužné nájemné a náklady za služby uhrazeno a nadále je nájemné a náklady za služby řádně hrazeno. Pak je možné posoudit jednání pronajímatele, který trvá na výpovědi, jako výkon práva, který je v rozporu s dobrými mravy (usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. července 2010, sp. zn. 26 Cdo 4253/2009);
- výpověď je dostatečně určitá pouze v případě, že přesně specifikuje kdy a kolik nájemce na nájemném a službách neuhradil (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. října 2010, sp. zn. 26 Cdo 4145/2009).

Pronajímatel však i u aplikace tohoto ustanovení bude muset postupovat obezřetně. Pokud je v ustanovení § 2291 OZ demonstrativně uvedeno, že zvlášť závažného porušení povinnosti se nájemce dopustí „(...) *nezaplatí-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců.*“ je jistě na místě otázka, zda skutečně došlo k závažnému zásahu do práv pronajímatele, pokud nájemce, který v určeném termínu sice opravdu nezaplatil, ale současně však před tím složil, podle ustanovení § 2254 OZ, k rukám a k dispozici pronajímatele jistotu ve výši šesti (tří, čtyř atd.) měsíčních nájmů, tedy částku, kterou má pronajímatel od nájemce k dispozici právě pro jistotu, že, podle výslovného ustanovení § 2254 odst. 1 OZ nájemné bude zaplacené.⁵⁵

Pokud se nájemce a pronajímatel nedohodnou o dlužném nájemném (je-li výše nájemného sporná), nemůže pronajímatel nájem vypovědět pro nezaplacení nájemného, uloží-li nájemce dlužné nájemné, popřípadě jeho spornou část do notářské úschovy a vyrozumí o tom pronajímatele.

⁵⁵ KŘEČEK, S. Několik poznámek k ustanovením zvláštní části nového občanského zákoníku, týkajících se nájmu bytu. dostupné na: <http://www.bulletin-advokacie.cz/nekolik-poznamek-k-ustanovenim-zvlastni-casti-noveho-obcanskeho-zakoniku-tykajicich-se-najmu-bytu?browser=full>. citováno dne 8. 12. 2015

Ad b) Poškození bytu závažným nebo nenapravitelným způsobem

Poškození bytu musí být takové intenzity, že se jedná o závažné porušení povinností nebo o nenapravitelný způsob. Zákonodárce zde použil slovo závažným nebo nenapravitelným způsobem. Dle mého názoru se jedná o nevhodně zvolené slovní spojení, pokud jde o poškození závažným způsobem. V jiných částech zákona § 2272 odst. 1 OZ a § 2269 odst. 2 OZ je rovněž používáno slovní spojení závažným způsobem a to pro porušení povinností ze strany nájemce. Ovšem v důvodové zprávě k § 2272 odst. 1 OZ a § 2269 odst. 2 OZ je stanovena podmínka, aby byla intenzita dostatečná, musí se jednat o opakované porušení a až to zakládá právo pronajímatele na výpověď (srov. výše). U poškození bytu závažným způsobem je však dána výpověď bez výpovědní doby přímo, bez nutnosti opakovaného jednání. Správně by dle mého názoru mělo být uvedeno poškození bytu zvlášť závažným nebo nenapravitelným způsobem.

Mělo by se jednat zejména o takové porušení, které bude zhoršovat kvalitu bydlení. Intenzita porušení přepočtena na způsobenou škodu a její výši je vnímána různě. Zatímco dle některých⁵⁶ názorů za závažné porušení je považováno poškození ve výši dosahující trestní odpovědnosti, tj. částku nad 5 000 Kč, dle jiných⁵⁷ názorů by se výše škody měla poměřovat k částce odpovídající trojnásobku nájemného a záloh na službách, což představuje nepochybně částku mnohonásobně vyšší. Dle mého názoru by se při určení výše škody mělo vycházet spíše z částky odpovídající trojnásobku nájemného a záloh na službách. Částka 5 001 Kč mi přijde v hrubém nepoměru k jinému zvlášť závažnému porušení uvedenému v § 2291 odst. 2 OZ spočívajícímu v neplacení nájemného a nákladů na službách za dobu alespoň tří měsíců. Aby intenzita zvlášť závažného porušení byla naplněna, měly by jednotlivé porušení povinností nájemce uvedené v § 2291 odst. 2 OZ mít na pronajímatele obdobný „zvlášť závažný“ dopad.

⁵⁶ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. A KOL. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. s. 1301

⁵⁷ HULMÁK, M. A KOL. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055 – 3014). Komentář.* 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. s. 471

Ad c) Způsobení jiných závažných škod nebo obtíží pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí

V případě způsobení jiných závažných škod nebo obtíží pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí, se bude jednat o škody a obtíže, které se netýkají přímo bytu, když toto je již upraveno předchozím porušením povinností uvedeným pod bodem b), tzn. poškozování bytu závažným nebo nenapravitelným způsobem. Může se tak jednat o: poškozování společných prostor domu, poškozování ostatních bytů v domě, vulgární chování nájemců a spolužijících osob, opakované porušování nočního klidu apod. Konkrétní případy přinese soudní praxe. Použití tohoto důvodu by však mělo být spíše výjimečné a při vysoké intenzitě daného jednání. Je zřejmé, že protiprávní jednání nájemce bude takové intenzity, že bude většinou vykazovat znaky určitého přestupku nebo trestného činu. Přesto zde zákonodárce dává možnost vypovědět nájem bez výpovědní doby, ale v případě odsouzení za úmyslný trestný čin na pronajímateli, členu jeho domácnosti, osobě bydlící v domě anebo cizímu majetku, který se v domě nachází je pronajímatel oprávněn pouze k výpovědi s tříměsíční výpovědní dobou.

Ad d) Užívá-li nájemce byt neoprávněně jiným způsobem nebo k jinému účelu

Hlavním účelem nájmu bytu je zajištění bytových potřeb nájemce (srov. výše). Nájemce však může v bytě i pracovat nebo podnikat, pokud to nezpůsobí zvýšené zatížení pro byt nebo dům (§ 2255 odst. 2 OZ). Toto ustanovení rovněž vyplývá ze závěrů judikatury. Výkon práce nebo podnikání však nesmí být jediným důvodem pro užívání bytu. Stále je potřeba zachovat hlavní účel, a to zajištění bytových potřeb. Nájemce tak bude mít oprávnění umístit sídlo na adresu bytu a provozovat zde své podnikání za podmínky, že to nezpůsobí zatížení bytu. Bude-li se tak jednat o činnost, která nezvyšuje pohyb osob, věcí nebo hluku, pak lze tuto činnost jistě v bytě provozovat. Dle důvodové zprávy se tak bude jednat např. o činnost autorů a vynálezců, naopak provoz advokátní kanceláře nebo notáře bude vyloučen.

Omezit nájemce ve způsobu užívání bytu bude možné vždy s přihlédnutím k § 2235 odst. 1 OZ, když k ujednáním zkracujícím nájemcova práva se nepřihlíží. Nebude tak možné nájemce omezit v právu chovat v bytě zvíře. Naopak bude-li se jednat o nájem služebního bytu, je možné práva nájemce omezit dle § 2297 OZ.

5. 6. Výpověď bez výpovědní doby ze strany nájemce nájmu bytu

Obdobně jako pronajímatel i nájemce má právo vypovědět nájem bytu výpovědí bez výpovědní doby za situace, kdy tak stanoví zákon nebo ustanovení smlouvy. Povinnost odevzdat byt nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu je stanovena pouze pro výpověď bez výpovědní doby ze strany pronajímatele (§ 2291 odst. 1 OZ). Není tak zřejmé, zda lze toto pravidlo použít i v případě okamžité výpovědi ze strany nájemce. Na to by si nájemce při podání výpovědi bez výpovědní doby měl dát pozor, aby ještě před podáním výpovědi měl zajištěno bydlení jiným způsobem.

Pro výpověď bez výpovědní doby ze strany nájemce nejsou stanoveny jednotné podmínky a současně je právní úprava v občanském zákoníku roztržštěná. Zatímco právo nájemce vypovědět nájem bez výpovědní doby je upravena v části zákona věnující se skončení nájmu. Právo nájemce na výpověď bez výpovědní doby zde nenajdeme. Dle mého názoru má nájemce přesto právo vypovědět nájem bez výpovědní doby v občanském zákoníku z těchto důvodů:

- a) poškození nebo vada v bytě, kterou pronajímatel neodstranil;
- b) brání-li užívání bytu právo třetí osoby;
- c) brání-li užívání bytu ustanovení zákona nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci;
- d) oprava předmětu nájmu, která znemožňuje užívání;
- e) částečný zánik věci;
- f) stane-li se předmět nájmu nepoužitelný k účelu bydlení;
- g) zvláště závažné porušení povinností.

Zatímco důvody uvedené pod body a) až c) vyplývají z části zákona upravující zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu, ostatní důvody vycházejí z obecné právní úpravy nájmu.

Ad a) Poškození nebo vada v bytě, kterou pronajímatel neodstranil

Dle § 2266 OZ: „*Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu ani v dodatečně lhůtě a poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá, má nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění poškození nebo vady nebo samo poškození nebo vada hrubé porušení povinností pronajímatele.*“

Pokud nájemce zjistí v bytě poškození nebo vadu je povinen oznámit toto pronajímateli. Pronajímatel je pak povinen v přiměřené době poškození nebo vadu odstranit. Pokud pronajímatel poškození nebo vadu neodstraní, může poškození nebo vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, případně slevu z nájemného, jedná-li se o podstatné poškození nebo vadu. Nájemce však nemusí sám poškození nebo vadu odstraňovat a může trvat na tom, aby poškození nebo vadu odstranil pronajímatel, v tomto případě mu poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu. Pokud pronajímatel vadu nebo poškození neodstraní ani v dodatečné lhůtě, má nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, jen pokud je prodlení pronajímatele při odstranění poškození nebo vady nebo samo poškození nebo vada hrubým porušením povinností pronajímatele. O hrubé porušení povinností se tak bude jednat zejména, pokud prodlení pronajímatele bude delší než 1 měsíc anebo pokud poškození nebo vada omezuje nájemce v užívání bytu (nepůjde o drobné vady). Vždy se musí jednat o poškození nebo vadu způsobenou okolnostmi, za které nájemce neodpovídá.

Ad b) Brání-li užívání bytu právo třetí osoby

Pokud bude bránit v užívání bytu nájemci právo třetí osoby, má nájemce právo vypovědět nájem bytu bez výpovědní doby za stejných podmínek, jako v případě poškození nebo vady bytu (viz bod a). Zatímco v bodě a) jsou řešeny vady faktické, tzn. vady předmětu nájmu, § 2268 odst. 1 OZ řeší vady právní. Právem třetí osoby může být vlastnické právo, služebnost bytu, právo z nájmu, výpůjčka apod. Zjistí-li nájemce, že mu třetí osoba brání v užívání bytu, se kterou není v žádném právním vztahu, pak je povinen o tom informovat bez zbytečného odkladu pronajímatele a učinit podle svých možností vše, aby zabránil vzniku dalších škod. Pronajímatel je povinen zjednat nápravu. Neučiní-li tak má nájemce, právo požadovat slevu z nájmu a zjednat si nápravu sám. Další možností nájemce je pronajímatele opětovně vyzvat, aby zjednal nápravu v dodatečně lhůtě, s tím že, pokud náprava nebude zjednána, má nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

Ad c) Brání-li užívání bytu ustanovení zákona nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci

Stejný postup nájemce jako v bodě a) a b) by platil v případě, že užívání bytu bude bránit ustanovení zákona nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci vydané na základě zákona. Příkladem, kdy bude užívání bytu bránit zákon, je absence kolaudačního souhlasu s užíváním bytu. Rozhodnutí orgánu veřejné moci může být pak rozhodnutí stavebního úřadu o odstranění stavby, nařízení vyklidit stavbu, apod. Ustanovení o povinnosti pronajímatele poskytnout nájemci ochranu a zajistit mu nerušené užívání bytu za situace, kdy je toto užívání narušováno ustanoveními zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci, představuje kvalitativně vyšší míru odpovědnosti a povinnosti pronajímatele, než je zásah třetí osoby, neboť obsah právního předpisu nemůže pronajímatel svou vůlí ovlivnit a ne vždy může ovlivnit svým právním jednáním rozhodnutí orgánu veřejné moci.⁵⁸

Ad d) Oprava předmětu nájmu, která znemožňuje užívání

Mimo vady a poškození, které pronajímatel je povinen odstranit, se v průběhu trvání nájmu může vyskytnout potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu. Má-li oprava takový charakter, že v době jejího provádění nelze věc vůbec užívat může nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby dle § 2210 odst. 3 OZ. Uvedené ustanovení se dotýká obecné úpravy nájmu. Lze však předpokládat, že by byla použitelná i pro nájem bytu. V rámci zvláštních ustanovení nájmu bytu a nájmu domu je upraven postup při úpravě bytu, přestavbě nebo jiné změně. V těchto ustanoveních se rovněž předpokládá, že tuto úpravu bude nutné provést za situace, kdy byt bude vyklizen. Není zde však stanoveno právo nájemce byt vypovědět bez výpovědní doby. S ohledem na § 2235 odst. 1 OZ, podle kterého se nepřihlíží k ujednáním zkracujícím nájemcova práva, je toto právem nájemce, které mu dává větší možnosti, zejména za situace, kdy oprava bude trvat příliš dlouhou dobu.

Ad e) Částečný zánik věci

Zanikne-li pronajatý byt během doby nájmu pouze zčásti (v důsledku úprav bude mít o jednu místnost méně, nájemce přijde o balkon, sklep), neznamená tato skutečnost

⁵⁸ HULMÁK, M. A KOL. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014). Komentář. 1. Vydání.* Praha: C. H. Beck, 2014. s. 420

zánik nájemní vztahu. Nájemce si může v takovém případě vybrat, zda bude požadovat po pronajímateli přiměřenou slevu z nájemného anebo nájem vypoví bez výpovědní doby. Právo výběru je na nájemci, protože jen on může posoudit, zda má pro něj smysl v nájmu pokračovat, když dojde k omezení předmětu nájmu anebo chce tento vztah rovnou ukončit.

Ad f) Stane-li se předmět nájmu nepoužitelný k účelu bydlení

Stane-li se byt nepoužitelný k ujednanému účelu (účelu bydlení), a to z důvodů, které nejsou na straně nájemce, má nájemce právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nepoužitelnost věci ať z toho či onoho důvodu, včetně případu kdy se věc stala zdravotně závadnou, nemá bez dalšího za následek zánik nájmu.⁵⁹ Byt může být nepoužitelný k účelu bydlení z různých důvodů, pouze nesmí tento důvod být na straně nájemce. Nepoužitelnost může být trvalá, ale i dočasná (u dočasné nepoužitelnosti by se mohlo aplikovat i ustanovení § 2210 odst. 3 OZ – písmeno d) této kapitoly). Důležité je, aby v době, kdy výpověď bez výpovědní doby dojde pronajímateli, tato nepoužitelnost trvala. V případě, že věc je nepoužitelná k ujednanému účelu od počátku, jde o porušení pronajímatelovy základní povinnosti a nájemce by mohl, v závislosti na okolnostech, využít možnosti okamžité výpovědi podle § 2232 OZ.⁶⁰ U nájmu bytu je však zvláštní úprava, která v § 2244 odst. 1 OZ stanoví: „*Není-li v ujednanou dobu byt způsobilý k nastěhování a obývání nebo je-li byt ve stavu, který neodpovídá sdělení pronajímatele, má nájemce právo odmítnout se nastěhovat. Nastěhuje-li se, má právo požadovat na pronajímateli splnění smlouvy; neučiní-li tak bez zbytečného odkladu, jeho právo zaniká.*“ Současně se smluvní strany mohou dohodnout, že nájemci bude předán byt nezpůsobilý k obývání, pokud si zároveň ujednají zvláštní práva a povinnosti plynoucí ze zvláštní povahy bytu, včetně výše a způsobu úhrady nákladů na provedení nutné úpravy.

⁵⁹ Důvodová zpráva k OZ (konsolidovaná verze). dostupné na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>. citováno dne 5. 9. 2015

⁶⁰ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. A KOL. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. s. 1141

Ad g) Zvlášť závažné porušení povinností

Poslední důvod pro výpověď bez výpovědní doby je porušení povinností pronajímatele zvlášť závažným způsobem, pokud tím způsobí nájemci značnou újmu. Obdobný výpovědní důvod je dán i u výpovědi bez výpovědní doby ze strany pronajímatele v § 2291 OZ, kde však není požadováno způsobení značné újmy druhé straně. Zároveň § 2291 OZ stanoví přesný postup pronajímatele pro podání výpovědi a jsou uvedeny příklady zvlášť závažného porušení povinností. V § 2232 OZ, dle kterého je toto právo nájemci dáno, žádný postup ani příklady stanovené nejsou. V důvodové zprávě se odkazuje na skutkové podstaty uvedené v § 2227 OZ (nepoužitelnost věci) a § 2228 OZ (nadměrné opotřebení věci). V rámci § 2232 OZ se dle mého názoru jedná o jiné zvlášť závažné porušení povinností, které občanský zákoník výslovně neuvádí v jiných ustanoveních, tedy o další výpovědní důvod.

Tento způsob skončení nájmu je upraven v obecné části nájmu a není vázán na konkrétní smluvní stranu. Je tak zřejmé, že jej lze aplikovat, jak pro skončení ze strany pronajímatele, tak pro skončení ze strany nájemce. U pronajímatele je však omezení dané § 2235 odst. 1 OZ, na základě kterého důvody výpovědi bez výpovědní doby, není možné sjednat v neprospěch nájemce. Smluvní strany si však mohou stanovit přímo ve smlouvě, co bude považováno za zvlášť závažné porušení povinností pronajímatele, a kdy tedy bude mít nájemce právo, vypovědět nájem bez výpovědní doby a za jakých podmínek, pokud tím nezkrátí práva nájemce.

6. Smrt

6. 1. Smrt

Předtím než se začnu zabývat jednotlivými aspekty skončení nájmu z důvodu smrti pronajímatele a nájemce je třeba uvést pár poznámek k samotnému pojmu smrti. Smrt znamená zánik právní osobnosti člověka a prokazuje se úmrtním listem, který je vydán na základě:

- a) prohlédnutí těla mrtvého stanoveným způsobem⁶¹
- b) rozsudku soudu o prohlášení člověka za mrtvého, a to za situace, kdy nelze tělo mrtvého prohlédnout stanoveným způsobem. Existují dvě situace:
 - a. domněnka smrti;
 - b. důkaz smrti.

Na základě domněnky smrti soud může prohlásit člověka za mrtvého jen na návrh osoby, která na tom má právní zájem, a jen tehdy, jsou-li splněny předpoklady stanovené v § 71 nebo § 72 OZ. Návrhu soud nevyhoví, pokud neuplynula stanovená lhůta. V této lhůtě se o nezvěstném nesmí objevit žádná zpráva, ze které by bylo možné usuzovat, že je ještě naživu. Prohlásí-li soud nezvěstného za mrtvého, určí zároveň den, který platí za den smrti. Takové rozhodnutí vytváří vyvratitelnou právní domněnku smrti, tzn., vyjde-li v budoucnu najevo, že člověk je naživu, k rozhodnutí se nepřihlíží a zruší se.

Důkaz smrti je situace, kdy nelze prohlédnout mrtvého stanoveným způsobem, avšak tento člověk se účastnil takové situace, že se jeho smrt vzhledem k okolnostem jeví jako jistá. Jedná se zejména o případy, kdy se člověk účastnil různých katastrof (pád letadla, potopení lodi apod.), které nikdo nepřežil, avšak není možné zemřelé osoby identifikovat. Řízení je stejné jako u domněnky smrti, neposuzuje se však nezvěstnost člověka. Soud zde rozhoduje i bez kvalifikovaného návrhu, pokud se o takové skutečnosti dozví hodnověrným způsobem.

Práva a povinnosti, které vyplývají ze závazkových vztahů, smrtí oprávněné či povinné osoby zásadně nezanikají. Dle § 579 OZ smrtí dlužníka či věřitele zanikají

⁶¹ Zák. č. 372/2011 Sb., o zdravotních službách, vyhláška č. 297/2012 Sb., o náležitostech listu o prohlídce zemřelého, zák. č. 301/2000 Sb., o matrikách, jménu a příjmení a o změně některých souvisejících předpisů.

zásadně pouze ta práva a povinnosti, jež jsou vázána svým trváním na osobu zůstavitele, což nájem bytu není.⁶²

6. 2. Smrt pronajímatele

Smrt pronajímatele nemá vliv na trvání závazkového vztahu o nájmu bytu. Dojde-li ke změně vlastníka předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti na nového vlastníka (v tomto případě dědice). Už římské právo vycházelo z této konstrukce s tím, že nový vlastník mohl nájem zrušit a nájemci vzniklo vůči pronajímateli, se kterým nájem sjednal, právo na náhradu škody. Zásada, že koupě nájem neruší, se postupně prosadila v německém a později i české právní úpravě. V tomto ohledu se jedná o věcně-právní prvky jinak obligačního vztahu.

V § 2224 OZ je stanoveno: „*Byl-li pronajat byt, ve kterém nájemce bydlí, nemá pronajímatel právo nájem vypovědět z důvodu změny vlastnictví.*“ S tím, že k opačnému ustanovení se nepřihlíží. Toto ustanovení je dle mého názoru nelogicky zařazeno pod obecná ustanovení o nájmech, přestože se jedná o zvláštní ustanovení týkající se nájmu bytu a nájmu domu. Ani v důvodové zprávě k občanskému zákoníku se nevysvětluje příčina zařazení tohoto ustanovení pod obecnou právní úpravu nájmu.

6. 3. Smrt nájemce

Smrt nájemce je oproti smrti pronajímatele v zákoně podrobně upravena, a to v § 2279 a násl. OZ. Zákon přesně stanoví na koho a za jakých okolností přechází nájem bytu. V případě smrti pokračuje nájemní vztah dále s právním nástupcem zemřelého. Jedná se o právní nástupnictví, kdy majetkové právo přechází způsobem stanoveným zákonem „bez ohledu“⁶³ na případný projev vůle pronajímatele nebo nájemce. Nejedná se o přechod práv a povinností dle předpisů dědického práva. Zůstavitel tak nemůže o těchto nárocích platně pořídit závěť. Právní nástupce má stejná práva a povinnost jako původní účastník. Právní nástupce se stává stranou původního

⁶² Uvedené neplatí v případě nájmu bytu služebního nebo bytu zvláštního určení.

⁶³ Nájemcův nástupce má možnost vzdát se práva na přechod nájmu (§ 2279 odst. 4 OZ) a současně pronajímatel musí souhlasit s přechodem nájmu na osoby neuvedené v § 2279 odst. 1 OZ.

závazku, je tak oprávněn uplatňovat pohledávky a současně je povinen plnit dluhy. Jedná se však pouze o pohledávky a závazky nové, vzniklé až po přechodu nájmu. Když závazky a pohledávky původního nájemce jsou předmětem dědictví. Existuje zde však výjimka, kdy za tyto původní dluhy spolu s dědicem odpovídají společně a nerozdílně i členové nájemcovy domácnosti dle § 2282 OZ. Tímto zákonodárce zlepšuje právní postavení pronajímatele, když mu rozšiřuje okruh osob, po kterých může vymáhat své dluhy. Inspirací pro toto nové ustanovení byla německá právní úprava. Pronajímateli nelze uložit povinnost, aby s osobou, na niž přešlo právo nájmu ze zákona, uzavřel novou nájemní smlouvu (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. ledna 2003, sp. zn. 26 Cdo 619/2002).

Při určení toho, kdo je právním nástupcem, se v první řadě musíme vypořádat s tím, zda se nejedná o společný nájem bytu. Pokud ano, pak zde dochází k tzv. akrescenci práva, kdy zbylý (původně společný) nájemce bytu se stává výlučným nájemcem nebo zde dochází k zúžení okruhu společných nájemců. V těchto případech nejde o přechod nájmu, tak jak je uvedeno níže. Společný nájem bytu je řešen v § 2270 OZ. V případě, že se bude jednat o společný nájem bytu manželů, je tento přechod nájmu řešen v § 766 OZ.

Nebude-li se jednat o společný nájem bytu, nastupuje zde právní institut přechodu nájmu bytu. K tomu, aby došlo k přechodu nájmu bytu, musí být splněno několik skutečností současně:

- a) musí se jednat o člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce;
- b) tato osoba nemá vlastní byt;
- c) nejedná-li se o manžela, partnera, rodiče, sourozence, zetě, snachu, dítě nebo vnuka, pak s přechodem musí souhlasit pronajímatel.

Podle § 115 OZ 1964 byla domácnost tvořena fyzickými osobami, které spolu trvale žily a společně hradily náklady na své potřeby. Občanský zákoník domácnost výslovně nedefinuje. Dle důvodové zprávy je domácnost chápána ve dvou smyslech – pospolitost spolužijících osob anebo zařízené obydlí. U přechodu nájmu bytu půjde o zařízené obydlí s ohledem na povinnost žít v bytě ke dni smrti nájemce. Mělo by se jednat o soužití trvalé, tedy se souhlasem nájemce. Navíc vědomost o tom, kdo jsou členy nájemcovy domácnosti, by měl mít i pronajímatel, když z § 2272 odst. 1 OZ

vyplývá povinnost oznámit zvýšení počtu osob žijících v bytě, a to bez zbytečného odkladu.

Naplnění podmínky nemít vlastní byt znamená – nedisponovat takovým právním titulem, který zakládá právo na bydlení, jež podle své povahy slouží k trvalému uspokojování potřeby bydlet (dle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 27. dubna 2000, sp. zn. 20 Cdo 1653/1998). Nájem nemůže přejít na osobu, která v den smrti nájemce vlastní jiný byt. Vlastní byt, který brání přechodu nájmu, přitom nemusí být ve stejné obci nebo kraji, což vyplývá z rozhodnutí Nejvyššího soud ze dne 29. června 2006, sp. zn. 26 Cdo 1925/2005. Splnění podmínky nedostatku vlastního bytu vylučuje také:

- právo doživotního bydlení sjednané ve prospěch dárce v souvislosti s darováním nemovitosti (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. června 1997, sp. zn. 2 Cdon 393/1996);
- užívání bytu v rodinném domě spoluvlastníkem na základě dohody s ostatními spoluvlastníky (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. prosince 1998, sp. zn. 3 Cdon 59/1996).

Souhlas pronajímatele, jako poslední podmínka pro přechod nájmu bytu, se použije pouze v případě, že osoba, na kterou má nájem přejít, není manželem, partnerem, rodičem, sourozencem, zetěm, snachou, dítětem nebo vnukem původního nájemce. Forma souhlasu pronajímatele není zákonem stanovena, oproti dřívější právní úpravě, která vyžadovala písemný souhlas. Výčet osob je totožný jako v OZ 1964. Nebylo tomu tak vždy. V období od 31. března 2006 do 31. října 2011 platila pro přechod nájmu na vnuka další podmínka a to povinnost prokázat, že s nájemcem žil ve společné domácnosti nepřetržitě alespoň po dobu tří let před jeho smrtí. Soud mohl z důvodu zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že se stávají nájemci vnuci, i když soužití ve společné domácnosti s nájemcem netrvalo tři léta.

Bude-li uvedené podmínky pro přechod nájmu bytu splňovat více členů nájemcovy domácnosti, pak přejdou práva a povinnost v první řadě na potomky. Toto přednostní oprávnění vyplývá z § 2280 OZ. Pokud bude takových potomků více, pak se stanou společnými nájemci. V případě plurality u ostatních členů nájemcovy domácnosti přejdou práva a povinnosti na všechny společně a nerozdílně. Každý člen nájemcovy domácnosti však má možnost písemně oznámit pronajímateli, že v nájmu

nehodlá pokračovat a to do 1 měsíce od smrti nájemce. Dnem, kdy toto oznámení pronajímateli dojde, nájemní vztah zanikne.

Přechod nájmu bytu je omezen tak, že nájem bytu skončí nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel. Je-li nájem sjednaný na dobu určitou, která je kratší než uvedené dva roky, skončí uplynutím této doby určité. Z omezení doby trvání nájmu u přechodu nájmu jsou vyjmuty osoby mladistvé a osoby, které dosáhly 70 let. U osoby, která dosáhla ke dni přechodu věku 70 let, se omezení doby trvání nájmu bytu po přechodu nepoužije. Naopak u osoby, která nedosáhla ke dni přechodu nájmu věku 18 let, skončí nájem nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku 20 let, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak. Zatímco senioři jsou chráněni bezvýjimečně, u mladistvých je to pouze do dosažení věku 20 let. Je chvályhodné, že autoři občanského zákoníku mysleli na tyto osoby, avšak *de lege ferenda* by bylo vhodné zvýhodnit i osoby se zdravotním postižením, když i tyto osoba jsou pod zvláštní ochranou státu, tak jako nezletilí a mladiství.

Zvláštní právní úprava platí v případě smrti nájemce družstevního bytu, kde přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl. Uvedené ustanovení je zařazeno v rámci občanského zákoníku, přestože je nájem družstevního bytu upraven jiným zákonem (§ 2240 OZ).

Novým právním institutem v rámci přechodu nájmu je právo pronajímatele požadovat po nájemcově nástupci jistotu, i když ji po původním nájemci nepožadoval.⁶⁴ Tímto je chráněn pronajímatel, když jistota zajišťuje dluhy nájemce. Za situace, kdy pronajímatel uzavíral smlouvu s původním nájemcem, zde platila autonomie vůle a tak si mohl rozhodnout, s kým danou smlouvu uzavře a zda je třeba jistotu požadovat. V případě přechodu nájmu dochází ke změně v osobě nájemce ze zákona, tedy nezávisle na vůli pronajímatele, proto má pronajímateli možnost požadovat složení jistoty.

Občanský zákoník rovněž řeší situaci, kdy člen nájemcovy domácnosti, na kterého přejde nájem bytu, není nájemcovým dědicem. Pronajímatel tak je povinen vrátit jistotu v případě, že nájemcův nástupce není nájemcovým dědicem. Pokud bude předplacen nájem, pak nájemcův nástupce je povinen vydat dědici, co takovým zaplacením ušetřil anebo nabyl.

⁶⁴ Srov. § 563b BGB, kde je obdobná právní úprava.

Kromě členů nájemcovy domácnosti se může stát nájemcovým nástupcem i nájemcův dědic, a to za situace, kdy neexistuje žádný člen domácnosti, který by splňoval výše uvedené podmínky anebo sice existuje, ale svého práva na přechod nájmu bytu se vzdal. Dědic má však odlišné právní postavení než člen nájemcovy domácnosti, když pronajímatel mu může dát výpověď i bez uvedení důvodů. Lze tedy konstatovat, že člen nájemcovy domácnosti má občanským zákoníkem stanovené výhodnější právní postavení než nájemcův dědic. Otázkou u přechodu nájmu na nájemcova dědice je, zda i u něj platí omezení přechodu nájmu na dobu dvou let dle § 2279 odst. 2 OZ, tak jako u přechodu nájmu na členy nájemcovy domácnosti? Právnícká veřejnost se v této otázce rozchází. Odpověď tak přinese nejspíš až judikatura. Pro právní jistotu pronajímatele tak lze doporučit, aby v případě, že nebude s osobou nájemcova dědice spokojen, dal této osobě raději výpověď dle § 2283 odst. 1 OZ, než spoléhat na omezenou dobu trvání nájmu dle § 2279 odst. 2 OZ.

Pronajímatel vedle práva na výpověď bez výpovědní doby je chráněn i před dlouhým projednáváním dědictví. Není-li nájemcův dědic znám do šesti měsíců ode dne nájemcovy smrti, může pronajímatel byt vyklidit, čímž nájem bytu zaniká § 2284 OZ. Způsob vyklizení je rovněž stanoven v uvedeném ustanovení.

Ke skončení nájmu bytu z důvodu smrti nájemce dojde v těchto případech:

- nájem nepřejde na členy nájemcovy domácnosti a zároveň nebude mít nájemce žádného dědice;
- vyklizením bytu ze strany pronajímatele dle § 2284 OZ;
- u služebních bytů a bytů zvláštního určení, když se ustanovení o přechodu nájmu bytu v těchto případech nepoužije.

7. Dohoda

Jedním z přirozených a v soukromém právu samozřejmých způsobů zániku závazků je jejich zrušení dohodou účastníků smlouvy. Jedná se o tzv. *dissoluci*, tedy rozvázání závazkového vztahu dohodou. K podstatě autonomie vůle a smluvní svobody jako jednoho z jejích projevů platí, že ve sféře práva soukromého, a zvláště co se týká majetkových oprávnění, mohou osoby smlouvou nejen svá práva a své povinnosti založit, ale mohou je také změnit nebo zrušit. Obligačně vázané strany se tak mohou zbavit práv a povinností ze závazku tím, že si to ujednají.

Tento způsob skončení nájemního vztahu vychází z obecné úpravy zániku závazků upravené v § 1981 OZ. Dohodou stran může být zrušen pouze závazek, který existuje, nikoli ten, který již zanikl. Pokud by závazek byl nahrazen jiným závazkem, nejednalo by se o *dissoluci*, nýbrž o *novaci*⁶⁵ dle § 1902 OZ, tedy o změnu závazku. Dřívější právní úprava řadila pod zánik závazku i dohodu o narovnání. Narovnání (*transactio*) upravuje pochybný nebo sporný právní poměr. Původní sporný závazek sice narovnáním zaniká, ale současně je nahrazen závazkem novým, který vyplývá z narovnání. Narovnání může vést i ke změně obligace či ovlivnit i jiná než obligací práva a povinnosti. Narovnání tak představuje změnu obsahu závazku a i takto je v občanském zákoníku zařazeno.

V § 1981 OZ není stanovena forma uzavření dohody o zániku závazku. Je tak třeba vyjít z právní úpravy právního jednání, kde v § 564 OZ je stanoveno: „*Vyžaduje-li zákon pro právní jednání určitou formu, lze obsah právního jednání změnit projevem vůle v téže nebo přísnější formě; vyžaduje-li tuto formu jen ujednání stran, lze obsah právního jednání změnit i v jiné formě, pokud to ujednání stran nevylučuje.*“ V § 2237 OZ je pak stanoveno, že smlouva o nájmu bytu vyžaduje písemnou formu. Mimo písemné formy je třeba také k platnosti dohody podpis jednajících dle § 561 OZ.

Nedodržení formy právního jednání, které je stanovené zákonem nebo ujednané smluvními stranami způsobovalo neplatnost takové dohody. Strany mohly tuto vadu dodatečně zhojit. Zhojení lze provést nejen dodatečným písemným projevem, ale

⁶⁵ Rozlišujeme novaci privativní a kumulativní. V rámci privativní novace se nemění obsah původního závazku, ale zrušuje se jen tak, že se dosavadní závazek nahrazuje závazkem novým. U kumulativní novace se mění původní závazek v dohodnutém rozsahu, tzn., právní důvod původního závazku trvá a k němu kumulativně přistupuje další (§ 1902 OZ).

ke skončení by mohlo dojít i na základě faktického chování smluvních stran – předání a vyklizení bytu, vrácení jistoty apod.

Obsahové náležitosti dohody nejsou zákonem stanoveny. Lze tak vyjít z obecných ustanovení o právních jednáních, kde je v § 551 a násl. OZ stanovena povinnost určitosti právních jednání. Účastníci dohody by tak měli přesně specifikovat nájemní vztah, který má být ukončen např. uvedením data uzavření smlouvy, přiložením nájemní smlouvy k dohodě apod. Součástí takové dohody by mělo být především datum skončení nájemního vztahu, ale také způsob vyklizení a předání bytu, nutnost byt vymalovat, soupis stavu plnění spojených s užíváním bytu (energie, plyn, voda), vrácení jistoty, vypořádání náhrad za provedené změny, příp. způsob odstranění daných změn apod. Čím budou účastníci dohody ve výčtu svých práv a povinností preciznější, tím méně komplikací tento způsob skončení přinese. Neboť i dohoda jako dvoustranný autonomní projev vůle, může přinést následné komplikace, které mohou být předmětem soudního sporu. V tomto směru bych chtěla vyzdvihnout právní úpravu, která podrobně upravuje – dobu předání bytu, stav předání bytu i práva a povinnosti plynoucí z pozdního předání bytu v § 2292 až 2296 OZ.

8. Odstupné

V občanském zákoníku je odstupné upraveno dispozitivním způsobem. Smluvní strany si mohou ujednat, že jedna z nich může závazek zrušit zaplacením odstupného. Zrušit závazek zaplacením odstupného přímo jen na základě zákona nepřichází v úvahu. Taková možnost musí být vždy ujednána. Zákon počítá s tím, že odstupné bude ve formě peněžitého plnění. Smluvní strany si však mohou sjednat i jinou formu plnění. Právo zrušit závazek zaplacením odstupného však nemá strana, která již, byť i jen zčásti, plnění druhé strany přijala nebo druhé straně sama plnila. K zániku závazku tak dochází přímo zaplacením odstupného, není k tomu třeba žádného dalšího úkonu. Závazek se pak ruší obdobně jako u odstoupení od smlouvy, tedy s účinky *ex tunc*.

Ačkoliv občanský zákoník neumožňuje zrušit závazek zaplacením odstupného, pokud již bylo částečně plněno, mohou si smluvní strany sjednat ve smlouvě něco jiného. Bude-li se tak jednat o opakující se nebo nepřetržitou činnost (např. nájem), pak si smluvní strany mohou sjednat, že zaplacením odstupného se zruší závazek s účinky do budoucna (obdobně jako v § 2004 odst. 3 OZ při odstoupení od smlouvy).

Odstupné by nemělo být zaměňováno se smluvní pokutou. Zatímco odstupné je určitý způsob skončení smlouvy v důsledku vyplacení se, smluvní pokuta je sankce za porušení určité smluvní povinnosti. Odstupné může být sjednáno různými způsoby, nemusí být výslovně jako odstupné označeno, důležité je, jaký cíl je daným ustanovením sledován. Smluvní strany si tak mohou sjednat penále, storno poplatky apod., jejichž zaplacením dojde k ukončení závazku. Uvedenou problematikou se rovněž zabýval Ústavní soud, který ve svém Nálezu ze dne 11. října 1999 IV. ÚS 276/99 stanovil: „*Pojmu storna kupní smlouvy v návaznosti na dohodnutou majetkovou sankci, kterou je pro ten který případ kupující povinen zaplatit, lze rozumět pouze v tom smyslu, že kupující je oprávněn podle dohody účastníků od smlouvy odstoupit, a to v podstatě z jakýchkoli důvodů nebo bez uvedení důvodů. Odstoupení od smlouvy, ať již ze zákona nebo na základě ujednání účastníků (§ 48 odst. 1 OZ 1964), nemůže být porušením smluvní povinnosti. Proto strana, která učiněným jednostranným úkonem platně od smlouvy odstoupila, neporušila žádnou smluvní povinnost, nýbrž pouze vykonala právo, které jí podle smlouvy náleželo.*“

V rámci nájmu je odstupné upraveno v § 2223 OZ, kde se stanoví: „*Strana, která nájem vypoví, poskytne druhé straně přiměřené odstupné.*“ Toto odstupné je upraveno v obecné části nájmu a je navázáno na výpověď v důsledku změny vlastnictví. Ustanovení o právu vypovědět nájem při změně vlastnictví se však nepoužije, pokud předmětem nájmu je byt, ve kterém nájemce bydlí.

Odstupné tak bude při nájmu bytu přicházet do úvahy pouze tehdy, pokud nebude zkracovat nájemcova práva dle § 2235 OZ. Bude se tak převážně jednat o případy, kdy bude odstupné sjednáno, jako jeden ze způsobů skončení nájmu ze strany nájemce.

9. Odstoupení od smlouvy

Odstoupit od smlouvy lze na základě dvou právních skutečností, stanoví-li tak zákon, anebo si to strany ujednaly. Odstoupit lze jen od smlouvy, která byla platně uzavřena a pouze tehdy, pokud již smlouva nezanikla na základě jiné právní skutečnosti. Vyloučily-li by smluvní strany možnost jednostranného odstoupení od smlouvy, mohlo by dané ustanovení být posuzováno tak, že je v rozporu s dobrými mravy (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. února 2007, sp. zn. 32 Odo 1043/2004). Na rozdíl od odstupného se při odstoupení od smlouvy jedná o jednostranný způsob skončení smlouvy bezplatným způsobem. Odstoupení od smlouvy je svým způsobem sankční reakcí na určité předem stanovené situace. Osnova odstoupení od smlouvy je dle důvodové zprávy inspirována především pojetím odstoupení od smlouvy v zák. č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník a dále pak i v zahraničních právních úpravách.

Zákonné důvody pro odstoupení od smlouvy jsou upraveny u jednotlivých typů smluv (např. u spotřební smlouvy § 1829 OZ, u darovací smlouvy § 2059 OZ), ale i v rámci všeobecných ustanovení o závazcích (např. prodlení § 1977 OZ, dílčí nemožnost plnění § 1927 odst. 2 OZ). V rámci právní úpravy odstoupení od smlouvy je v § 2002 OZ stanoven zákonný důvod pro odstoupení od smlouvy pro podstatné porušení smlouvy. Pokud strana poruší smlouvu podstatným způsobem, může druhá strana bez zbytečného odkladu od smlouvy odstoupit. Za podstatné porušení povinností považuje zákon takové jednání, o němž strana porušující smlouvu již při uzavření smlouvy věděla nebo musela vědět, že by druhá strana smlouvu neuzavřela, pokud by toto jednání předvídala.⁶⁶ Navíc je stanoveno, že lze odstoupit i za situace, kdy z chování povinného nepochybně plyne, že poruší smlouvu podstatným způsobem a na výzvu oprávněné strany nedá přiměřenou jistotu.

Jakmile se oprávněný rozhodne odstoupit od smlouvy, oznámí to druhé smluvní straně. Oprávněný je svou volbou již vázán a nemůže jí vlastní vůlí změnit. Odstoupení od smlouvy je adresné právní jednání, které je účinné jakmile dorazí do

⁶⁶ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. ledna 2011 sp. zn. 23 Cdo 556/2009: „Podle § 345 odst. 1 a 2 Obchodního zákoníku se za podstatné porušení smlouvy pokládá, jestliže strana porušující smlouvu věděla v době uzavření smlouvy nebo v této době bylo rozumné předvídat s přihlédnutím k účelu smlouvy, který vyplynul z jejího obsahu nebo z okolností, za nichž byla smlouva uzavřena, že druhá strana nebude mít zájem na plnění povinností při takovém porušení smlouvy; v pochybnostech se má za to, že porušení smlouvy není podstatné.“

sféry adresáta. Odstoupením se závazek zrušuje s účinky *ex tunc*. Bylo-li již částečně plněno, může strana oprávněná odstoupit jen ohledně nesplněného zbytku plnění, ledaže nemá částečné plnění pro oprávněného význam. Jedná-li se o smlouvu k nepřetržité nebo opakované činnosti nebo k postupnému plnění, může oprávněná strana od smlouvy odstoupit jen s účinky do budoucna. Pokud přijatá dílčí plnění sama o sobě pro oprávněnou stranu nemají význam, může odstoupit s účinky *ex tunc*.

Odstoupením od smlouvy zaniká závazkový vztah, tedy práva a povinnosti smluvních stran. Práva třetích osob, která byla nabytá v dobré víře, tím nejsou nijak dotčena (§ 2005 odst. 1 OZ). Toto zákonné ustanovení je podobné s Nálezem Ústavního soudu ze dne 16. října 2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/2006: *„Odstoupením od smlouvy podle § 48 odst. 2 OZ 1964 se – není-li právním předpisem nebo účastníky dohodnuto jinak – smlouva od počátku ruší, avšak pouze s účinky mezi jejími účastníky. Vlastnické právo dalších nabyvatelů, pokud své vlastnické právo nabyli v dobré víře, než došlo k odstoupení od smlouvy, požívá ochrany v souladu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod a s ústavními principy právní jistoty a ochrany nabytých práv vyvěrajícími z pojmu demokratického právního státu ve smyslu čl. 1 odst. 1 Ústavy České republiky, a nezaniká.“*

Dle § 2005 odst. 2 OZ se odstoupení od smlouvy nedotýká práva na zaplacení smluvní pokuty nebo úroků z prodlení, pokud již dospěly, práva na náhradu škody vzniklé porušením smluvní povinnosti ani ujednání, které má vzhledem ke své povaze zavazovat strany i po odstoupení od smlouvy (zejména ujednání o způsobu řešení sporů). Byl-li dluh zajištěn, nedotýká se odstoupení od smlouvy ani zajištění.

V případě nájmu bytu nejsou v rámci zákonných ustanovení uvedeny důvody pro odstoupení od smlouvy. Bude tak třeba vycházet z obecných ustanovení, tedy odstoupit od smlouvy o nájmu bytu bude možné, pokud jedna ze smluvních stran poruší smlouvu podstatným způsobem. Občanský zákoník kvalifikuje určité způsoby jednání stran v rámci nájmu bytu jako hrubé, závažné nebo zvláště závažné porušení povinností (srov. výše), avšak jako podstatné porušení povinností není označeno žádné právní jednání.

K okamžitému skončení smluvního vztahu tak, jako u odstoupení od smlouvy, dochází při výpovědi bez výpovědní doby. Lze tedy předpokládat, že smluvní strany přednostně využijí institutu výpovědi bez výpovědní doby, před odstoupením od

smlouvy, když důvody pro využití daného institutu jsou podobné (zvláště závažné porušení povinností versus podstatné porušení povinností). Z funkčního hlediska by přitom nemělo zbytečně docházet k překryvu s případným právem smlouvu vypovědět; byť lze oba instituty vzhledem k dispozitivní úpravě sjednat velmi podobně, vhodné je respektovat jejich přeci jen odlišnou povahu a zejména jiné primární účinky.⁶⁷ Zmíněná dispozitivnost úpravy je u nájmu bytu omezena četnými kogentními ustanoveními a zejména pak § 2235 odst. 1 OZ.

⁶⁷ HULMÁK, M. A KOL. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část. (§1724 – 2054). Komentář. 1. Vydání.* Praha: C. H. Beck, 2014. s. 1190

10. Splynutí

V rámci závazkového vztahu musí být vždy nejméně dva subjekty, v případě nájmu bytu pronajímatel a nájemce. Pokud tomu tak není, nemůže závazek existovat, protože nikdo nemůže být v právním vztahu k sobě samému. V případě, kdy se u jedné osoby spojí právo na určité plnění a zároveň povinnost dané plnění uspokojit, zaniká závazek konsolidací, tedy slynutím. Jedná se o zánik s účinky *ex nunc*, tedy od doby kdy k dané skutečnosti došlo. K zániku závazku dochází automaticky a není k tomu třeba žádného dalšího právního jednání.

Rozlišujeme mezi *singulární sukcesí* a *univerzální sukcesí*. *Singulární sukcesí* právní nástupce vstupuje jen do jednoho určitého práva či povinnosti, případně více, jež jsou však přesně vymezena. Jedná se např. o situaci, kdy si nájemce koupí byt, který má pronajátý. *Univerzální sukcese* naopak spočívá v převzetí všech práv a povinností právního předchůdce. Je tomu tak především v případě dědění, při splynutí nebo sloučení právnických osob.

Splynutí bylo v rámci judikatury řešeno rozsudkem Nejvyššího soudu ze dne 12. ledna 2006, sp. zn. 26 Cdo 813/2005. Dle tohoto rozsudku právo nájmu bytu zanikne, nabude-li nájemce vlastnictví domu, v němž byt je. Zánikem tohoto vlastnictví k domu se právo nájmu neobnoví. V uvedeném rozhodnutí se rovněž řešila otázka zániku společného nájmu bytu. Podstatou společného nájmu bytu je v tom, že svědčí dvěma či více osobám společně a nedílně (dvě či více osob má k bytu stejná práva omezená vždy jen právem druhého spolunájemce). To se projevuje jak ve vztahu k výkonu tohoto práva tak také k jeho zániku. Na základě toho dovodil Nejvyšší soud, že právo společného nájmu bytu jako takové zaniká i v případě, kdy se jeden ze společných nájemců stane vlastníkem bytu, který měli do té doby ve společném pronájmu.

11. Následná nemožnost plnění

Dle § 580 OZ je neplatné právní jednání, pokud má být plněno něco nemožného. Jedná se o takzvanou počáteční nemožnost, která má za následek absolutní neplatnost právního jednání, ke které je soud povinen přihlížet z moci úřední. Naproti tomu § 2006 OZ řeší následnou nemožnost plnění, tzn., při uzavření smlouvy se jednalo o plnění možné, až po jeho vzniku se stal závazek nesplnitelným. V tomto případě pak závazek zaniká. Nemožnost plnění se neposuzuje s ohledem na osobu konkrétního dlužníka, ale objektivně musí tedy dodatečně nastat stav, kdy je plnění nemožné pro každého dlužníka.⁶⁸

O nemožnost plnění se tak jedná:

- a) plnění nelze vůbec uskutečnit, protože je v rozporu s přírodními zákony a plnit by tedy nemohl nikdo (objektivní nemožnost);
- b) plnění je sice někým proveditelné, ale je vyloučeno, aby je poskytla osoba zavázaná (subjektivní nemožnost);
- c) plnění nelze uskutečnit, protože se změnou právní úpravy stalo buď vůbec zakázaným anebo nová úprava váže dovolenost plnění na podmínku, již zavázaná osoba nemůže dostát (právní nemožnost).

Musí se jednat o nemožnost trvalou, nikoliv pouze dočasnou. Dle § 1980 OZ: *„Byla-li ve smlouvě ujednána přesná doba plnění a vyplývá-li ze smlouvy nebo z povahy závazku, že věřitel nemůže mít na opožděném plnění zájem, zaniká závazek počátkem prodlení dlužníka, ledaže věřitel dlužníku bez zbytečného odkladu oznámí, že na splnění smlouvy trvá.“* Současně se musí jednat o plnění skutečně nemožné, nestačí tedy, aby šlo o plnění ztížené, komplikované či možné jen s většími náklady (úsilím), nežli se původně předpokládalo. Má-li dlužník plnit jedno z více volitelných plnění, pak nemožnost jednoho nezpůsobuje zánik závazku. V tom případě se závazek omezí na zbývající plnění. Jestliže však nemožnost tohoto plnění způsobil ten, kdo neměl právo volby, může druhá strana od smlouvy odstoupit dle § 1927 odst. 2 OZ.

Dlužník je povinen věřiteli oznámit, že splnění dluhu se stalo nemožným a nese o tom důkazní břemeno. Současně pokud dlužník neoznámí nemožnost plnění věřiteli

⁶⁸ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. A KOL. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. s. 527

bez zbytečného odkladu poté, co se o tom dozvěděl nebo musel dozvědět, nahradí věřiteli škodu z toho vzniklou.

Může nastat situace, kdy bude nemožnost plnění pouze částečná. Pak dochází k zániku celého závazku pouze za předpokladu, kdy plyne z povahy závazku nebo z účelu smlouvy, který byl při uzavření smlouvy znám, že plnění zbytku nemá pro věřitele význam. Tak jako je nemožnost plnění chápána objektivně (nemožnost splnit pro kteréhokoliv dlužníka), tak i zde význam částečné plnění pro věřitele bude posuzován objektivně. Dle mého názoru by při částečném zániku předmětu nájmu bylo vhodnější, aplikovat ustanovení § 2226 odst. 2 OZ. Toto ustanovení dává nájemci právo zvolit si, zda bude považovat přiměřenou slevu nebo nájem vypoví bez výpovědní doby. Prokazování významu pro věřitele či účelu smlouvy by bylo nepochybně složitější, než podat výpověď dle § 2226 odst. 2 OZ s tím, že výsledek v obou případech bude totožný, okamžité skončení nájemního vztahu.

Typickým příkladem nemožnosti plnění bude situace, kdy zanikne předmět plnění (v našem případě byt). Zánik věci během doby nájmu je řešen samostatně v § 2226 OZ. Jedná se tak fakticky o zvláštní případ následné nemožnosti plnění. Zánikem nájemního vztahu v důsledku zániku předmětu nájmu se zabýval ve svém rozsudku Nejvyšší soud ze dne 29. dubna 2009, sp. zn. 25 Cdo 4850/2009, který konstatoval: „Zničením předmětu nájmu se myslí faktický zánik předmětu nájmu, kdy již nelze čerpat jeho užité vlastnosti; naopak zničením předmětu nájmu není dočasná ztráta jeho způsobilosti k užívání. Pouhé poškození věci není jejím zánikem, nájemci svědčí například právo na slevu, prominutí nájemného nebo právo na odstoupení od smlouvy a pronajímateli vzniká povinnost způsobilost předmětu nájmu obnovit.“ Dle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 1. září 2005, sp. zn. 26 Cdo 2669/2004 za zničení bytu lze považovat nejen fyzický zánik stavby, v níž se byt nachází, ale též takovou stavební úpravu domu, po které se v ní byt již nadále fakticky nenachází.

12. Zánik nájmu rozhodnutím soudu

Nájem bytu může být ukončen rovněž na základě rozhodnutí soudu. Tuto možnost občanský zákoník připouští jednak u dlouhodobých smluv, a pak také u podstatné změny okolností. V případě zániku manželství rozvodem, může soud rovněž na návrh jednoho z manželů zrušit právo bydlení jednomu z manželů (tzn. i právo vyplývající z nájemní smlouvy) – podrobněji v kapitole 13. 4.

Právní úprava zrušení závazku ze strany soudu u dlouhodobých smluv vyplývá z § 2000 OZ. Jedná se o smlouvy uzavřené na dobu určitou, které zavazují člověka na dobu jeho života anebo kohokoliv na dobu delší než deseti let bez vážného důvodu. Zrušení soudem se lze domáhat po uplynutí deseti let od vzniku závazku. Vážné důvody jsou neurčitý právní pojem, jehož naplnění bude nutné v konkrétním případě prokázat. S ohledem na skutečnost, že je tento způsob ukončení závazku zařazen do právní úpravy výpovědi (v rámci všeobecných ustanovení o závazcích), bude závazek nejspíš zrušen s účinky *ex nunc*, tak jako výpověď.

Mimoto soud závazek zruší i tehdy, pokud se okolnosti, z nichž strany zřejmě vycházely při vzniku závazku, změnily do té míry, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby byla smlouvou nadále vázána. Jedná se o změny následné, které strany nepředvíдалy. S ohledem na skutečnost, že změna okolností je upravena rovněž v § 2000 odst. 1 OZ věta druhá, přináší výklad tohoto ustanovení otázku, zda i v případě změny okolností bude možné návrh na soud podat až po uplynutí 10 let, tak jak je uvedeno ve větě první § 2000 odst. 1 OZ. Konkrétní odpověď přinese až soudní praxe, je však zřejmé, že pokud by strany musely vyčkat doby 10 let, mohly by využít jiných právních ustanovení pro skončení smluvního vztahu – podstatná změna okolností dle § 1766 OZ anebo výpověď dle § 2287 OZ. Jedinou možností je chápat druhou větu § 2000 odst. 1 OZ, jako právo domáhat se zrušení smlouvy uvedené v první větě, jestliže ještě neuplynulo deset let od vzniku závazku a podmínka pro nárok na zrušení smlouvy podle první věty proto nevznikla.⁶⁹

Vedle postupu dle § 2000 OZ při změně okolností, může být použit i § 1765 OZ a § 1766 OZ, když dojde-li k podstatné změně okolností, která založí zvlášť hrubý

⁶⁹ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. A KOL. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. s. 96

nepoměr v právech a povinnostech stran znevýhodněním jedné z nich, má dotčená strana právo domáhat se obnovení jednání o smlouvě. Zvlášť hrubým nepoměrem se rozumí buď neúměrné zvýšení nákladů plnění anebo neúměrné snížení hodnoty předmětu plnění. Současně je třeba prokázat, že se jedná o změnu, kterou nabylo možné rozumně předpokládat ani ovlivnit, příp. se stala známou až po uzavření smlouvy. Soud v tomto případě zasáhne až na návrh kterékoliv strany, nedohodnou-li se strany v přiměřené lhůtě. Soud pak může závazek ze smlouvy změnit anebo zrušit s tím, že není vázán návrhem stran. Oproti § 2000 OZ, lze takto skončit i smlouvy sjednané na dobu neurčitou. Toto ustanovení přináší možnost ukončit závazek v případě hospodářské obtížnosti plnění. Jedná se tak o protiváhu k nemožnosti plnění. Dřívější právní úprava tento institut neznala a vycházela tak z nemožnosti plnění, popř. z rozporů s dobrými mravy, kdy na základě toho se závazek pouze rušil.

Zatímco § 2000 OZ je ustanovením kogentním, kdy práva na zrušení závazku se nelze předem vzdát (nejedná-li se o právnickou osobu), § 1765 OZ připouští to, že dotčená strana může na sebe převzít nebezpečí změny okolností. Dle důvodové zprávy platí, že *clausula rebus sic stantibus* je mlčky ujednána v každé smlouvě.

Dle mého názoru by nájemce měl dát přednost před aplikací § 2000 OZ nebo § 1766 OZ výpovědi dle § 2287 OZ, když uplynutí výpovědní doby bude rychlejší, než soudní projednání věci. Uvedená ustanovení jsou tak spíše možností pro skončení nájmu ze strany pronajímatele, který nemá přímo zákonem stanovené právo výpovědi při podstatné změně okolností.

V dřívější právní úpravě byla *clausula rebus sic stantibus* řešena v rámci budoucí smlouvy v § 50a odst. 3 OZ 1964. K tomuto ustanovení se vyjádřil Nejvyšší soud ve svém usnesení ze dne 16. ledna 2013, sp. zn. 33 Cdo 1364/2011, když konstatoval: „Výjimku z kontraktační povinnosti tvoří jen takové změny poměrů (oproti původním podmínkám smlouvy o smlouvě budoucí), za nichž by se jevilo nespravedlivým trvat na splnění povinnosti uzavřít realizační smlouvu.“

13. Specifika u nájmu služebního bytu, bytu zvláštního určení, bytu družstevního a společného nájmu bytu manžely

13. 1. Nájem služebního bytu

Aby se jednalo o nájem služebního bytu, musí být splněny dvě podmínky. Musí být nájem bytu ujednán v souvislosti s výkonem zaměstnání, funkce nebo jiné práce a zároveň musí být výslovně určeno ve smlouvě, že je pronajat byt služební. Nájemce nemusí vykonávat práci přímo pro pronajímatele. Pronajímatelem může být tak osoba odlišná od zaměstnavatele. Výslovné určení je dosaženo i v případě, kdy ve smlouvě nebude nic o nájmu služebního bytu uvedeno, přesto se o nájem služebního bytu bude jednat, jestliže si strany ujednaly, že se nájem bytu ujednává na dobu výkonu určité práce (funkce, zaměstnání).⁷⁰ K této problematice existuje však i odlišný názor:⁷¹ „Jestliže je doba nájmu ujednána na dobu výkonu práce, avšak nejde o nájem služebního bytu, protože byt není ve smlouvě výslovně označen jako služební, skončí nájem již tím, že nájemce přestane předmětnou práci vykonávat.“

Dle důvodové zprávy se ustanovení o nájmu služebního bytu použije i pro domovní byty, pro byty ve kterých bydlí školníci, topiči apod. a jsou určeny pro všechny domy bez ohledu na konkrétního vlastníka.

Občanský zákoník v případě nájmu služebního bytu umožňuje, aby si smluvní strany ujednaly omezení práv nájemce služebního bytu, a to i přes ustanovení § 2235 OZ, které takové jednání zakazuje. Omezení však musí být přiměřená. Dle § 2239 OZ se nepřihlíží k ujednání, které nájemci ukládá povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu nebo ukládá nájemci povinnosti zjevně nepřiměřené. Takováto ujednání by tak nebyla možná ani u nájmu služebního bytu.

Nájem služebního bytu se od běžného nájmu liší především tím, že pro něj nelze použít ustanovení o přechodu nájmu bytu v případě nájemcovy smrti na členy jeho domácnosti. Smrtí nájemce nájem služebního bytu skončí, nedochází tak k přechodu

⁷⁰ HULMÁK, M. A KOL. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. s. 482

⁷¹ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. A KOL. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. s. 1312

nájmu bytu dle § 2279 OZ a násl. Osoba, která ve služebním bytě bydlela společně s nájemcem, má právo v bytě bydlet. Na výzvu pronajímatele je povinna byt vyklidit, a to nejpozději do 3 měsíců od dne, kdy výzvu obdržela.

K zániku nájmu bytu dále dochází s ukončením práce, se kterou byl nájem bytu spojen. Přestane-li nájemce bez vážného důvodu vykonávat práci, s níž byl nájem bytu spojen, skončí nájem posledním dnem následujícího měsíce po ukončení práce. Budou-li zde existovat vážné důvody pro ukončení práce – věk, zdravotní důvody, důvody na straně pronajímatele apod., skončí nájem uplynutím dvou let ode dne, kdy nájemce přestal vykonávat práci.

13. 2. Nájem bytu zvláštního určení

Byt zvláštního určení je:

- byt určený pro ubytování osob se zdravotním postižením nebo
- byt v domě se zařízením určeným pro tyto osoby nebo
- byt v domě s pečovatelskou službou.

Právní úprava nájmu bytu zvláštního určení je stanovena tak, aby byl naplněn hlavní účel, a to zajistit, že byt bude pronajat osobě se zdravotním postižením, tedy k účelu, ke kterému byl zřízen. Nájemní smlouvu na byt zvláštního určení může pronajímatel uzavřít jen na základě písemného doporučení toho, kdo byt svým nákladem zřídil nebo jeho právní nástupce. Bude-li nájemní smlouva uzavřena bez doporučení oprávněné osoby, bude smlouva neplatná.

Zatímco k uzavření nájemní smlouvy potřebuje pronajímatel doporučení, vypovědět nájem bytu zvláštního určení může jen s předchozím souhlasem toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, popřípadě jeho právním nástupcem. I zde by výpověď bez daného souhlasu byla neplatná.

U bytu zvláštního určení je vyloučen přechod nájmu bytu dle obecných ustanovení nájmu bytu a nájmu domu. V případě smrti nájemce nájem bytu zvláštního určení skončí. Pronajímatel pak vyzve osoby, které bydlely v bytě společně s nájemcem, aby byt vyklidily nejpozději do tří měsíců ode dne, kdy výzvu obdrží. Uvedené se vztahuje i na nájemcovy dědice, tzn. na takové osoby, které v bytě nejsou. Oproti nájmu

služebního bytu nevzniká osobám, které v bytě s nájemce bydlely, právo v bytě dále bydlet.

V rámci přechodných ustanovení jsou v § 3075 OZ stanovena pravidla, kdy byl byt zvláštního určení zřízen ze státních prostředků nebo z příspěvku státu před 1. lednem 2014. V tomto případě doporučení k uzavření smlouvy a souhlas s výpovědí dává obec s rozšířenou působností.

13. 3. Nájem bytu družstevního

Družstevní byt je:

- byt, který je v budově ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, nebo
- byt, který je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce podílel na jeho pořízení členským vkladem, nebo
- byt, na jehož pořízení v nemovitosti ve vlastnictví jiné osoby se člen bytového družstva, který je nájemcem tohoto bytu, nebo jeho právním předchůdcem, podílel svým členským vkladem v družstevní bytové výstavbě dle dřívějších právních předpisů, a k němuž má bytové družstvo právo odpovídající věcnému břemenu zajišťující jeho členovi právo byt užívat za podmínek stanovených pro užívání družstevního bytu.

Nájem družstevního bytu je upraven v zákoně č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích). Subsidiárně se pro úpravu nájmu družstevního bytu použije ustanovení občanského zákoníku upravující nájem bytu a nájem domu. Ustanovení občanského zákoníku o výpovědi nájmu se pro nájem družstevního bytu nepoužijí. Dle § 2240 OZ lze nájemní smlouvu o nájmu družstevního bytu uzavřít za podmínek stanovených jiným zákonem, popřípadě upravených ve stanovách bytového družstva. Totéž platí o právech a povinnostech nájemce a pronajímatele. Stanovy bytového družstva se mohou vztahovat pouze na členy bytového družstva. Byt, který je ve vlastnictví bytového družstva, ale není dáván do nájmu členovi bytového družstva, není bytem družstevním, ale bytem určeným k nájmu a stanovy bytového družstva, ať již jde o práva a povinnosti

nájemce, nebo pokud jde o placení náležitostí spojených s užíváním družstevního bytu se na něj, resp. na nájemce takového bytu, nevztahují.⁷² Práva a povinnosti smluvních stran se tak budou řídit ustanoveními občanského zákoníku upravující nájem bytu a nájem domu.

V rámci stanov bytového družstva musí být kromě náležitostí stanovených v § 533 ZOK také upraveny podmínky vzniku práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu členovi družstva a úprava práv a povinností člena bytového družstva spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, s užíváním družstevního bytu. Člen bytového družstva má právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou (jedná se o byt, na jehož pořízení se podílel dalším členským vkladem on anebo jeho právní předchůdce). U bytových družstev je nájemné stanoveno tak, aby družstvo z něj nemělo žádný zisk. Nájemné tak představuje pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů.

ZOK upravuje tyto instituty, se kterými je spojeno skončení nájmu družstevního bytu:

- a) vyloučení člena z bytového družstva,
- b) převod družstevního podílu,
- c) přechod družstevního podílu,
- e) vypořádání společného jmění.

Ad a) Vyloučení člena z bytového družstva

Zánik nájmu družstevního bytu je nyní neodlučitelně spojen se zánikem členství v bytovém družstvu. Zákon stanoví zvláštní důvody pro vyloučení člena z bytového družstva v § 734 odst. 1 ZOK, kdy obecné důvody stanovené v § 614 ZOK se nepoužijí. Člena bytového družstva, s jehož členstvím je spojen nájem družstevního bytu, tak lze vyloučit z družstva:

- poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu nebo

⁷² KŘEČEK, S. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, 2014. s. 174

- pravomocné odsouzení nájemce pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

U společného nájmu bytového družstva bude vždy záležet na konkrétní situaci. V některých případech může vyloučení dopadat na oba společné členy bytového družstva. V jiných případech se bude vyloučení týkat pouze jednoho člena bytového družstva a druhý se tak stane výlučným členem bytového družstva a výlučným nájemcem. Touto problematikou se podrobně zabýval Nejvyšší soud, který v rozsudku ze dne 8. ledna 2008, sp. zn. 29 Odo 834/2006 uvedl: „V případech, kdy člen družstva opětovně porušuje členské povinnosti, které zákon nebo stanovy ukládají oběma společným členům družstva tak, že nesplní-li některý ze společných členů takovou povinnost, může ji splnit druhý z nich (např. společnou uhrazovací povinnost), lze pro porušení takové povinnosti po marné výstraze, poskytnuté každému ze společných členů, vyloučit z družstva oba. To platí obdobně i v případě jiných důležitých důvodů vyloučení uvedených ve stanovách. Má-li však být člen z družstva vyloučen proto, že byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin, který spáchal proti družstvu nebo členům družstva, pak takový závěr za situace, kdy se druhý ze společných členů na činu, pro který byl vylučovaný člen odsouzen, nepodílel, učinit nelze.“

Před rozhodnutím o vyloučení je nutné zaslat členovi bytového družstva písemnou výstrahu. O vyloučení rozhoduje představenstvo nebo jiný orgán určený stanovami. O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 měsíců od dne, kdy se družstvo dozvědělo o důvodu vyloučení, nejpozději do 1 roku od dny kdy důvod nastal. Rozhodnutí má písemnou podobu a musí v něm být poučení o námitkách. Proti vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi do 30 dnů od jejich doručení. V případě společného členství má právo vznést námitky každý člen samostatně, bez ohledu na vůli druhého. Členství zaniká marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek. Rozhodnutí členské schůze o námitkách je přezkoumatelné soudem. Návrh na přezkum rozhodnutí členské schůze je nutné podat do 3 měsíců. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství. Družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit se souhlasem vyloučené osoby.

b) Převod družstevního podílu

Základním znakem bytového družstva je převoditelnost družstevního podílu, kterou nelze omezit ani vyloučit, pokud nabyvatel splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena bytového družstva. S převodem družstevního podílu, se kterým byl spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených (tzn. včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci). Tento přechod nájmu družstevního bytu v souvislosti s převodem družstevního podílu je stanovený v § 736 odst. 2 ZOK, předchozí právní úprava tuto spojitost neupravovala a judikatura vycházela z opaku.⁷³

c) Přechod družstevního podílu

Nájem družstevního bytu přechází na dědice družstevního podílu. Kromě nájmu přechází na dědice i práva a povinnosti spojená s nájmem družstevního bytu. V § 735 ZOK je stanoveno, že bytová družstva mohou ve svých stanovách omezit nebo vyloučit členství právnické osoby v bytovém družstvu. Může tak nastat situace, kdy stanovy vyloučí členství právnické osoby v bytovém družstvu, avšak družstevní podíl přejde na dědice, kterým je právnická osoba – např. v důsledku odúmrťe.

Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela. S ohledem na to, že družstevní podíl byl ve společném jmění, tedy každý z manželů byl jeho (úplným) vlastníkem, každý z nich měl právo k celé věci (celému družstevnímu podílu), nelze do důsledků hovořit o tom, že družstevní podíl „přechází“ na pozůstalého manžela, když tento byl již dříve jeho (úplným) vlastníkem, byť toto jeho právo bylo omezeno stejným právem zůstavitelovým. Spíše by bylo vhodnější hovořit o tom, že vlastníkem družstevního podílu (a členem bytového družstva) zůstává (nadále) výlučně pozůstalý manžel.⁷⁴

e) Vypořádání společného jmění

Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Součástí společného jmění je to, co manželům náleží, má majetkovou hodnotu a není vyloučeno z právních poměrů.

⁷³ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. srpna 2005, sp. zn. 29 Odo 330/2005: „Dohodou o převodu členských práv a povinností nepřechází právo nájmu k družstevnímu bytu.“

⁷⁴ SVOBODA, J., KLIČKA, O. *Dědické právo v praxi*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. s. 139

Společné jmění podléhá zákonnému režimu, smluvenému režimu nebo režimu založenému rozhodnutím soudu. Stane-li se manžel v době trvání manželství členem družstva, je podíl součástí společného jmění. To neplatí, pokud podíl nabyt způsobem zakládající jeho výlučné vlastnictví (např. darem, děděním). Ze společného členství jsou oba povinni i oprávněni společně a nerozdílně.

Má-li jeden z manželů již ke dni uzavření manželství v nájmu družstevní byt, vznikne uzavřením manželství společné nájemní právo k bytu, avšak nevznikne společné členství manželů v bytovém družstvu. Jediným členem družstva zůstává ten manžel, kterému ke dni uzavření manželství svědčilo nájemní právo k družstevnímu bytu. Pokud se společné členství za trvání manželství v bytovém družstvu přemění na výlučné členství jednoho z manželů, manželé zůstanou společnými nájemci.

K zániku společného členství manželů v bytovém družstvu dochází vypořádáním společného jmění manželů, v jehož rámci se manželé dohodnou anebo soud určí, který z manželů se stane výlučným vlastníkem družstevního podílu. Nedojde-li do tří let od zániku společného jmění manželů k vypořádání, zaniká společné členství manželů v bytovém družstvu, v důsledku marného uplynutí lhůty pro vypořádání společného jmění. Družstevní podíl v bytovém družstvu pak připadne do vlastnictví toho z manželů, který jej výlučně jako vlastník užívá. Užívají-li družstevní podíl v bytovém družstvu oba manželé (např. obývají-li rozvedení manželé – dříve společní členové družstva společně družstevní byt), bude družstevní podíl v podílovém spoluvlastnictví obou bývalých manželů (§ 32 odst. 5 ZOK).⁷⁵

13. 4. Společný nájem bytu manžely

Jednou ze základních povinností manželů je žít spolu. Tuto povinnost manželé plní především tím, že vytváří rodinnou domácnost, a to tam kde mají obydlí. Zákonem je stanoven vznik společného nájemního práva, které vzniká buď uzavřením manželství, pokud nájemní právo svědčilo před uzavřením manželství jednomu z manželů anebo účinností smlouvy, pokud nájemní právo vzniklo za trvání manželství. Manželé si mohou své právní poměry ujednat i jiným způsobem. V rámci společného nájemní

⁷⁵ ŠTENGLOVÁ, I., HAVEL, B. CILEČEK, F., KÜHN, P., ŠUK, P. *Zákon o obchodních korporacích. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 955

práva jsou zavázáni a oprávnění oba manželé společně a nerozdílně. Ustanovení o společném nájemním právu manželů se nepoužije na registrované partnery (dle § 3020 OZ, kde se hovoří pouze o části první, třetí a čtvrté, zatímco tato úprava vychází z části druhé).

Ochrana práva obydlí i před vlastním jednáním členů rodiny je u nájemního práva stanovena v § 748 odst. 1 OZ. Mají-li manželé společné nájemní právo k domu nebo bytu, ve kterém se nachází rodinná domácnost, a je-li tohoto nájemního práva k bydlení manželů nebo rodiny nezbytně třeba, musí se zdržet všeho a předejít všemu, co může bydlení znemožnit nebo ohrozit. Manžel tak nesmí bez písemného souhlasu druhého manžela nájem ukončit, nebo jej omezit právem neslučitelným s bydlením rodiny nebo manželů. Bude-li manžel bez souhlasu druhého manžela jednat v rozporu s daným ujednáním, může se tento manžel dovolat neplatnosti právního jednání. Tuto ochranu mohou manželé písemnou dohodou vyloučit. Tato dohoda však nesmí zhoršit postavení jejich společného nezletilého dítěte, které s nimi žije a mají vůči němu vyživovací povinnost, příp. nezletilého dítěte, které bylo svěřeno do péče alespoň jednoho z manželů. Současně se nesmí dotknout práv třetích osob.

V případě smrti manžela, zůstane nájemcem bytu pozůstalý manžel, pokud měli manželé společné nájemní právo k bytu a nacházela se v něm jejich rodinná domácnost. V případě, že měl nájemní právo k domu jen jeden z manželů, postupuje se dle právní úpravy o nájmu bytu (§ 2279 OZ, srov. kapitola 6.3.). Ustanovení § 766 OZ se použije i v případě, kdy jeden z manželů opustí rodinnou domácnost s úmyslem nevrátit se: „(...) *svědčí-li manželům společné nájemní právo a jeden z manželů rodinnou domácnost opustí s úmyslem žít trvale na jiném místě, platí pro právní poměry manžela, který v domě nebo bytě zůstal, ustanovení o zániku manželství smrtí manžela obdobně.*“⁷⁶

V případě zániku manželství rozvodem, je na rozvedených manželích, jak si uspořádají své bydlení. Nedohodnou-li se manželé o tom, kdo bude v bytě, který je předmětem nájmu nadále bydlet, rozhodne na návrh jednoho z nich soud.

U společného nájmu zruší právo společného bydlení toho, na kterém lze spravedlivě požadovat, aby byt opustil, a současně rozhodne o způsobu náhrady za

⁷⁶ Důvodová zpráva k OZ (konsolidovaná verze). dostupné na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>. citováno dne 5. 9. 2015. s. 190

ztrátu práva, které může být i v penězích. Při rozhodování soud přihlédne zejména k tomu, komu z rozvedených manželů bylo svěřeno do péče nezletilé dítě, které nenabýlo plné svéprávnosti a ke stanovisku pronajímatele. Byla-li rozvedenému manželovi přiznána náhrada bydlení, má rozvedený manžel právo v bytě bydlet do doby, než mu druhý manžel zajistí náhradní bydlení, nejdéle však po dobu jednoho roku.

Obdobně by soud postupoval, pokud by se jednalo o společný nájem družstevního bytu založený na společném družstevním podílu. Pokud existuje společný nájem družstevního bytu manžely, ale výlučné členství jednoho z manželů v bytovém družstvu, postupuje se podle § 769 OZ, když postavení manžela s pouhým právem nájmu je slabší. Tento manžel nemá právo na žádnou náhradu, resp. tuto náhradu eventuálně dostal již v souvislosti s vypořádáním společného členství v bytovém družstvu.⁷⁷

U výlučného nájmu jednoho z manželů rozhodne soud na návrh manžela, který má výhradní nájemní právo k bytu, o povinnosti druhého manžela vystěhovat se. Na rozdíl od stavu, kdy soud rozhoduje o uspořádání společného nájmu, v tomto případě, nemá manžel nárok na bytovou náhradu. Je-li to však přiměřené poměrům manžela, který se musí vystěhovat především proto, že pečuje o společné nezletilé dítě, které nenabýlo plné svéprávnosti, může mu soud na jeho návrh založit právo odpovídající věčnému břemeni bydlení, nejdéle do doby, než dítě nabude schopnost se samo trvale živit za úplatu srovnatelnou s nájemným v místě obvyklým.

⁷⁷ HRUŠÁKOVÁ, M., KRÁLÍČKOVÁ, Z., WESTPHALOVÁ, L. A KOL. *Občanský zákoník II. Rodinné právo* (§ 655–975). *Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. s. 489

14. Srovnání s právní úpravou BGB

14. 1. Právní úprava nájmu bytu v BGB

Pro srovnání české právní úpravy jsem si zvolila německý občanský zákoník (BGB). Vedl mě k tomu mj. článek uveřejněný v Právním rádci dne 18. července 2014 prof. Ireny Pelikánové nazvaný: Přijmout BGB by bylo pořád snadnější než vylepšovat rekodifikaci. V uvedeném článku paní profesorka preferuje před přijetím nového občanského zákoníku přijetí zahraniční právní úpravy, kde by se jen přeložil uvedený zákon např. BGB. Doktrína i judikatura existují a jsou propracované za sto, respektive dvě stě let. Navíc jsou harmonizované s evropským právem. Učit se BGB by byla hračka proti tomu, jak bude obtížné učit se českou rekodifikaci.⁷⁸

Bürgerliches Gesetzbuch je německým občanským zákoníkem, který byl přijat v roce 1896, publikován v říšské sbírce zákonů 18. srpna 1896 a nabyl účinnosti 1. ledna 1900. Je platným právem v Německu až do současnosti. Zásadním způsobem byl novelizován v roce 2002, a to především v oblasti závazkového práva, promlčení, porušení smluv, náhrady škody a odstoupení od smlouvy v důsledku implementace směrnic Evropského společenství.

Právní úprava nájmu je upravena v knize 2 *Recht der Schuldverhältnisse* (závazkové právo), oddílu 8 *Einzelne Schuldverhältnisse* (jednotlivé závazky), titulu 5 *Mietvertrag, Pachtvertrag* (smlouva nájemní, pachtovní). Tak jako v občanském zákoníku, tak i v BGB je uvedena nejdříve obecná právní úprava nájmu a následuje právní úprava nájmu obytných prostor, která se v mnohých ustanoveních odkazuje na obecnou právní úpravu. Nájem lze ujednat na dobu určitou i neurčitou. Nájem na dobu určitou může být uzavřen, pokud pronajímatel písemně oznámí nájemci, že po skončení doby nájmu bude využívat byt pro sebe, rodinného příslušníka nebo člena jeho domácnosti, chce byt opravit nebo změnit nebo byt chce pronajmout osobě povinné k službám. V opačném případě je nájem považován za uzavřený na dobu neurčitou.

Nebude-li nájemní smlouva uzavřena na dobu delší než jeden rok v písemné formě, pak platí, že smlouva je uzavřena na dobu neurčitou. Výpověď lze však dát nejdříve po roce užívání. Nájem sjednaný na dobu neurčitou může kterákoliv ze

⁷⁸ Dostupné na: <http://pravniradce.ihned.cz/c1-62519640-pelikanova-prijmout-bgb-by-bylo-porad-snadnejsi-nez-vylepsovat-rekodifikaci>. citováno dne 12. ledna 2016

smluvních stran vypovědět v souladu s právní úpravou BGB. Nájem sjednaný na dobu určitou končí uplynutím této lhůty za předpokladu, že není mimořádně ukončen v případech stanovených v BGB nebo prodloužen.

Byla-li nájemní smlouva uzavřena na dobu delší než 30 let, může kterákoliv strana po uplynutí 30 let od uzavření smlouvy, nájem mimořádně vypovědět v zákonné lhůtě. Tato právní úprava se nepoužije, pokud byla smlouva uzavřena na dobu života pronajímatele nebo nájemce.⁷⁹

14. 2. Způsoby skončení nájmu bytu v BGB

Jednou z možností autonomie vůle a smluvní svobody stran, je skončit nájemní vztah dohodou. Stejně tak jako není dohoda upravena samostatně v rámci nájmu v českém právu, tak ani německé právo dohodu nemá zařazenu v rámci kapitoly nájemní a pachtovní smlouvy. Právní úprava tak vychází z obecných ustanovení, kde není vyžadována písemná forma pro uzavření této dohody (§ 311 odst. 1 BGB).

V případě smrti nájemce, přechází nájem na osoby, které jsou vymezeny zákonem. Na prvním místě je stanoven manžel nebo životní partner, který vede společnou domácnost s nájemcem. Není-li manžel nebo životní partner, přechází nájem na děti, které žijí ve společné domácnosti. Na ostatní členy domácnosti nájem přechází, pokud vedli společnou domácnost s nájemcem. Oznámí-li osoba, na kterou nájem přechází, do 1 měsíce, poté co se dozví o smrti nájemce pronajímateli, že nechce pokračovat v nájmu, k přechodu nedojde. Pronajímatel má právo do 1 měsíce dát výpověď z nájmu osobě, na níž nájem přešel, pokud v této osobě existuje důležitý důvod. Nedošlo-li k přechodu nájmu na osoby stanovené v § 563 BGB, přechází nájem na dědice.

BGB rozlišuje různé druhy výpovědí. Mimořádnou výpověď bez výpovědní doby, mimořádnou výpověď s výpovědní dobou, řádnou výpověď, zjednodušenou výpověď a částečnou výpověď. V rámci BGB se dále můžeme setkat se zvláštním výpovědním právem nájemce, které je vždy spjato s určitou právní skutečností. V § 555e BGB se jedná o omezení v užívání bytu v důsledku modernizace a v § 561 BGB je toto zvláštní výpovědní právo vázáno na zvyšování nájmů.

⁷⁹ Srov. § 2204 odst. 2 OZ.

Právní úprava skončení nájmu bytu dle § 573 BGB (řádná výpověď pronajímatele) a § 573a BGB (zjednodušená výpověď), jakož i povinnost pronajímatele informovat nájemce o formě a času pro podání námitek se nevztahuje na:

a) dočasný nájem bytu;

b) byt, jehož část pronajímatel sám užívá a je vybaven nábytkem, pokud byt není přenechán nájemci pro trvalé bydlení jeho rodiny nebo osob, se kterými tvoří trvalou společnou domácnost;

c) byt, který pronajímá právnická osoba veřejného práva nebo akreditované soukromé instituce sociální péče, aby jej přenechala osobě s naléhavou bytovou potřebou, když nájemce byl upozorněn na účel bydlení a vyloučení těchto ustanovení;

d) pro bydlení studentů a mládeže pak neplatí § 573 BGB a § 573a BGB.⁸⁰

K zániku nájmu obytných prostor může dojít rovněž na základě jiných právních skutečností:

- vstoupení do práv a povinností smluvní strany, která přenechala pronajatou věc třetí osobě do podnájmu za účelem podnikání,
- změnu vlastnictví pronajaté věci,
- zánik předmětu nájmu.

14. 2. 1. Mimořádná výpověď bez výpovědní doby

U této mimořádné výpovědi neexistuje výpovědní doba, jde tak o největší zásah do nájemního vztahu, proto zde musí existovat důležitý důvod, aby bylo možné tuto výpověď použít. Význam požadovaného důvodu je přiblížen v generální klauzuli v § 543 odst. 1 BGB věta druhá, dle níž je vždy nutné postupovat při posuzování skutkové podstaty, zda naplňuje požadavky kladené na důležitý důvod. Není-li možné ji podřadit pod důležitý důvod, není možné ani skončení nájmu ve smyslu § 569 BGB, ve kterém jsou uvedeny další subsumovatelné skutkové podstaty.⁸¹ V uvedené generální klauzuli je stanoveno, že důležitý důvod je dán, vezme-li strana v úvahu všechny okolnosti případu, zejména zavinění stran, zváží zájem obou stran pro pokračování v nájmu, který by jinak byl ukončen až uplynutím výpovědní doby nebo jiným

⁸⁰ Dle § 549 BGB.

⁸¹ SVATOŇOVÁ, E. Výpovědní důvody nájmu byty bez výpovědní doby (dle o. z. a BGB). In *Bulletin advokacie*. 2014, č. 7 - 8

způsobem. Toto obecné ustanovení musí tak být bráno na zřetel při každé mimořádné výpovědi bez výpovědní doby. Před podáním výpovědi musí být dáno upozornění na závadné chování a stanovena lhůta ke sjednání nápravy, od tohoto může být ve výjimečných případech upuštěno. Mimořádná výpověď musí být písemná a nájemce nemá právo proti ní podat odpor, tak jako u řádné výpovědi.

Jednotlivé důležité důvody jsou vyjmenovány demonstrativně v § 543 odst. 2 BGB a u nájmu bytu jsou doplněny o § 569 BGB. Smluvní strany se nemohou dohodou odchýlit od ustanovení § 569 odst. 1 až 3 BGB a § 543 BGB v neprospěch nájemce. Důležité důvody jsou následující:

- a) nemožnost užívat byt v souladu se smlouvou (§ 543 odst. 2 bod 1 BGB, § 569 odst. 1 BGB),
- b) neoprávněné užívání pronajatého bytu (§ 543 odst. 2 bod 2 BGB),
- c) prodlení s platbami nájemného nebo kauce (§ 543 odst. 2 bod 3 BGB a § 569 odst. 2a BGB),
- d) rušení pořádku v domě (§ 569 odst. 2 BGB).

Ad a) Nemožnost užívat byt v souladu se smlouvou

Pronajímatel je povinen poskytnout pronajímateli byt k užívání a umožnit mu jeho řádný výkon, který nebude nikým rušen ani omezován. Nebude-li nájemce mít možnost byt řádně užívat, může nájemce podat mimořádnou výpověď bez výpovědní doby. V daném případě se bude jednat o podstatnou nemožnost užívat byt, která může mít charakter vad faktických nebo i právních. Nemožnost užívat byt je pak v § 569 odst. 1 BGB doplněna o zdravotní rizika, tzn., je-li užívání bytu spojeno s významným nebezpečím pro nájemcovo zdraví a to bez ohledu na to, zda nájemce znal nebezpečnou povahu při uzavírání smlouvy anebo se vzdal těchto svých práv.

Ad b) Neoprávněné užívání pronajatého bytu

Jako neoprávněné užívání pronajatého bytu jsou specifikovány v zákoně dva druhy chování. Za prvé se bude jednat o případ, kdy nájemce ohrožuje byt, tím, že zanedbává řádnou péči o něj. Nájemce má obecnou povinnost se o byt řádně starat, s čímž souvisí i povinnost upozorňovat pronajímatele na potřebu odstranění vad a nedostatků na předmětu nájmu. Nájemce nemůže čekat až do doby vzniku škody,

protože jakékoliv nebezpečí a ohrožení vztahující se k bytu podněcuje vznik výše uvedených povinností nájemce. Druhým důvodem bude pak přenechání předmětu nájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele. Nájemce má právo na přenechání části bytu jiné osobě dle § 553 odst. 1 BGB, je-li zde oprávněný zájem. Pronajímatel může toto odmítnout z důležitého důvodu (přeplněnost bytu, důvody spočívající v osobě podnájemce).

Ad c) Prodlení s platbami nájemného nebo kauce

Prodlení s platbami se vztahuje jak na nájemné, tak i na pravidelné vedlejší náklady anebo na kauci. Zákonem je stanoveno prodlení pro dva po sobě jdoucí měsíce v plné výši nebo významném podílu anebo souhrn nedoplateků za delší období je vyšší, než nájemné za období dvou měsíců. Jako významný podíl je považováno i prodlení o výši jednoho měsíčního plnění.⁸² Mimořádná výpověď se stane neúčinnou, bude-li pronajímatel uspokojen před ukončením nájemního vztahu. Pro tento případ je vhodnější podat jak mimořádnou výpověď, tak i řádnou výpověď. Pokud se stane okamžitá výpověď neúčinná, vzhledem k dodatečnému uhrazení dlužné částky během ochranné lhůty, nebude mít vliv účinnost výpovědi řádné.⁸³ Kauce je splatná ve třech splátkách, proto se mimořádná výpověď vztahuje i na kauci. Kauce tak nemusí být uhrazena před přenecháním bytu do nájmu, ale až postupně v době, kdy je byt již užíván ze strany nájemce. Zavedení tohoto způsobu placení kauce bych rovněž zavedla do našeho právního řádu, když by se tím vyřešily problémy mnoha nájemců. Tak jako u nájemného i u kauce musí být nájemce v prodlení s částkou odpovídající výši dvěma měsíčním nájmy. Pronajímatel navíc nemusí ve výjimečných případech upomenout nájemce na dané prodlení a může dát mimořádnou výpověď ihned.

d) Rušení pořádku v domě

Rušení pořádku v domě dle § 569 odst. 2 BGB se může dopustit jak nájemce, tak i pronajímatel. Může tak mít různé podoby, kdy společným znakem je narušení společného soužití v domě. Konkrétní případy přináší soudní praxe, která pod takové jednání řadí např. spáchání trestného činu vůči obyvatelům domu, hrubé slovní

⁸² Rozsudek BGH ze dne 23. července 2008, sp. zn. XII ZR 134/06

⁸³ Rozsudek BGH ze dne 16. února 2005, sp. zn. VIII ZR 6/04

napadání,⁸⁴ fyzické útoky nebo odcizení majetku nacházející se v domě. Jedná se tak zejména o trvalé jednání. Do úvahy však mohou připadat i ojedinělé skutky (trestný čin proti osobám žijícím v domě nebo pronajímateli), když svou intenzitou naplní skutkovou podstatu daného důležitého důvodu.

14. 2. 2. Řádná výpověď

Řádnou výpověď může pronajímatel dát nájemci v případě, že má k tomu oprávněný zájem, tzn.:

- a) nájemce svým zaviněným jednáním porušil své smluvní povinnosti,
- b) pronajímatel potřebuje byt pro sebe, své rodinné příslušníky nebo členy své domácnosti,
- c) další pokračování v nájmu brání pronajímateli v jeho ekonomickém využití, což mu způsobuje značnou újmu; možnost dosáhnout vyššího nájmu při dalším pronájmu k jiným než bytovým účelům nepřipadá v úvahu.

Jedná se o demonstrativní výčet, který může být doplněn i jinými oprávněnými zájmy stejné nebo vyšší intenzity. Judikatura tak uznala např. veřejný zájem, přeplněnost bytu apod. U oprávněných zájmů stanovených pod bodem b) a c) je dle § 577a BGB omezen nový pronajímatel, který tento důvod může uplatnit nejdříve po uplynutí 3 let od nabytí nemovitosti. Ve výpovědi musí být uveden důvod, který představuje oprávněný zájem pronajímatele na dání výpovědi. Od zákonem stanovených oprávněných zájmů se nelze odchýlit v neprospěch nájemce. Na rozdíl od mimořádné výpovědi, kde je požadováno předchozí upozornění na závadný stav a stanovena lhůta k jeho odstranění. U řádné výpovědi žádné takové upozornění být nemusí. Výpověď musí být podaná písemně a pronajímatel v ní musí nájemce informovat o možnosti podat odpor, lhůtě pro jeho podání a formě. Odpor je možné podat ve lhůtě dva měsíce před uplynutím výpovědní doby. Nájemce může požádat pronajímatele, aby v nájmu bylo pokračováno v případě, že ukončení nájmu je po něj, jeho rodinu nebo členy jeho domácnosti nepřiměřené tvrdé,⁸⁵ i když existuje oprávněný zájem na straně pronajímatele. Nedohodnou-li se strany na dalším pokračování v nájmu, mohou se obrátit na soud. Výpovědní doba činí

⁸⁴ Rozsudek LB Berlin ze dne 24. srpna 1989, sp. zn. 62 S 89/89.

⁸⁵ Za tvrdost se považuje stav, kdy nelze získat adekvátní náhradní bydlení za přijatelných podmínek dle § 574 odst. 2 BGB.

tři měsíce. Výpovědní doba se u pronajímatele prodlouží, pokud nájem trvá déle než 5 nebo 8 let, a to po každé o další tři měsíce. Prodlužování nájmu je dle mého názoru další ochranou nájemce, kterou bych *de lege ferenda* zavedla i do české právní úpravy. U nájmu sjednaného na dobu určitou si mohou smluvní strany dohodnout kratší výpovědní dobu.

14. 2. 3. Zjednodušená výpověď

Zjednodušená výpověď se týká budovy, v níž se nachází maximálně dva byty, kdy pronajímatel sám bydlí v jednom z nich anebo pokud se jedná o prostor uvnitř pronajímatelova bytu, který on sám užívá. Pokud bude pronajímatel trvale potřebovat tuto část bytu nebo prostoru pro sebe, může dát nájemci výpověď, aniž by byl splněn požadavek oprávněného zájmu. V rámci zjednodušené výpovědi nemusí být naplněna potřeba oprávněného zájmu. Výpovědní doba se v tomto případě prodlouží o tři měsíce. Ve výpovědi musí pronajímatel specifikovat důvod ukončení.

14. 2. 4. Částečná výpověď

Částečná výpověď je upravena v § 573b BGB a týká se pouze vedlejších prostor či části pozemku, kdy tyto nejsou určeny k bydlení. Podáním této výpovědi se tak nedotkne obytných prostor, které jsou určeny k bydlení. K naplnění tohoto výpovědního důvodu zákon stanoví další požadavky, tzn., pronajímatel potřebuje tyto vedlejší prostory nebo tuto část pozemku k vytvoření nového prostoru pro bydlení nebo rozšíření stávajícího bytu o nové bytové prostory. I u částečné výpovědi se ustupuje od požadavku oprávněného zájmu. Nájemce má v důsledku toho právo požadovat přiměřené snížení nájemného. Zpozdí-li se začátek výstavby, může nájemce požádat o prodloužení nájmu na odpovídající období.

14. 2. 5. Mimořádná výpověď s výpovědní dobou

Mimořádná výpověď s výpovědní dobou dle § 573d BGB je spojena se smrtí nájemce a přechodem nájmu. V uvedeném paragrafu je odkaz na § 564 BGB, což je

případ, kdy nájem nepřejde na oprávněné osoby dle § 563 BGB, ale na dědice. Dědici (nový nájemce) nebo pronajímatel pak má právo, do jednoho měsíce, podat mimořádnou výpověď s výpovědní dobou.

Mimořádná výpověď s výpovědní dobou je pak také zmíněna v § 563a odst. 2, kde toto právo přísluší nájemci, který je oprávněnou osobou dle § 563 BGB. Přejde-li nájem na oprávněnou osobu dle § 563 BGB, má i pronajímatel právo ukončit nájem mimořádnou výpovědí s výpovědní dobou v případě, že v nové osobě nájemce existuje závažný důvod (§ 563 odst. 4 BGB).

Je-li nájem sjednán na dobu určitou, může nájemce i pronajímatel dát mimořádnou výpověď s výpovědní dobou dle § 575a BGB.

Závěr

V závěru své práce se pokusím uvést nedostatky a problémy, na které jsem při zpracování své rigorózní práce narazila a navrhnout způsob jejich řešení. Právní úprava skončení nájmu bytu není v občanském zákoníku řešena uceleným způsobem na jednom místě, ale je roztržena v různých částech zákoníku. Zatímco pronajímatelova práva na podání výpovědi, výpovědní důvody, běh a doba trvání výpovědní doby jsou upraveny relativně podrobně, nájemce tyto výsady v občanském zákoníku nemá. Dokonce v rámci výpovědi nájmu na dobu určitou není v občanském zákoníku v § 2287 stanovena délka a běh výpovědní doby. K této problematice, se tak vyjádřila Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti, která doporučuje tří měsíční výpovědní dobu dle analogie § 2231 OZ. Přestože uvedená interpretace práva je založena na *argumentum per analogium* nebo *argumentum a simili*, měl by zákonodárce *de lege ferenda* dané ustanovení zapracovat přímo do § 2287 OZ.

Proti výpovědi ze strany pronajímatele se může nájemce bránit podáním námitek a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem. Občanský zákoník tak stanoví nájemci zvláštní ochranu proti podání výpovědi, ale současně jej nechává v právní nejistotě, když nestanoví procesní ani hmotně-právní úpravu pro podání námitek. Navíc současné znění § 2286 odst. 2 OZ nemá v praxi žádný význam pro následný soudní přezkum, pokud nájemce námitky nepodá, nebrání to jeho právu obrátit se na soud s návrhem na přezkum oprávněnosti výpovědi. Podání námitek by tak mělo být zavedeno obligatorně, jako jedna z podmínek podání návrhu na přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem a současně by měl být upraven následný postup pronajímatele (např. dle § 2314 odst. 2 a 3 OZ). Význam podání námitek je dle mého názoru ten, že prostřednictvím nich se může předejít soudnímu přezkumu oprávněnosti výpovědi a vyřešit oprávněnost výpovědi smírnou cestou v důsledku vyřízení námitek. Dle současné právní úpravy nemůže být však tento význam naplněn.

Nejvíce sporů v rámci nájmu bytu bude vznikat při výpovědích ze strany pronajímatele. Přes ucelenost dané úpravy, zde vidím jeden problém, který se odrazil i v rozdílných názorech jednotlivých autorů (srov. výše). Jedná se o intenzitu porušení nájemcových povinností, se kterou je někdy spojována výpověď s tříměsíční výpovědní

dobou (§ 2288 odst. 1 písm. a) nebo d) OZ) a někdy výpověď bez výpovědní doby (§ 2291 OZ). Pronajímatel tak bude muset rozlišit, zda se jedná o hrubé porušení, o jiné závažné důvody nebo o zvlášť závažné porušení nájemcových povinností. Přestože zákonodárce svým výčtem demonstrativně uvádí, co považuje za zvlášť závažné porušení povinností v § 2291 odst. 2 OZ, může i tento výčet přinést víc problémů než užitku. Dle tohoto ustanovení se totiž za porušení povinností zvlášť závažným způsobem mj. rozumí *poškození bytu nebo domu závažným⁸⁶ nebo nenapravitelným způsobem, způsobení jiných závažných⁹² škod nebo obtíží pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí*. Označení závažný se současně užívá i v § 2288 odst. 1 písm. d) OZ, dle kterého lze dát výpověď, pokud existuje jiný závažný důvod. Dále je v § 2269 odst. 2 OZ a § 2272 odst. 1 OZ stanoveno, co je považováno za porušení nájemcových povinností závažným způsobem. V důvodové zprávě k § 2269 odst. 2 OZ a § 2272 odst. 1 OZ je uveden požadavek, aby byla intenzita dostatečná, musí se jednat o opakované porušení a až to zakládá právo pronajímatele na výpověď (srov. výše). U poškození bytu závažným způsobem nebo způsobení jiných závažných škod a obtíží je však dána výpověď bez výpovědní doby přímo, bez nutnosti opakovaného jednání. Paradoxně tak nájemce bude za jednorázové závažné jednání sankcionován více než za opakované závažné jednání.

Občanský zákoník tak na více místech užívá označení „závažný“, které je pokaždé spojováno s jinými právními důsledky. Jaký druh výpovědi tedy pronajímatel použije, pokud se bude jednat o závažné právní jednání ze strany nájemce? Na straně pronajímatele bych se tak raději přiklonila k výpovědi s výpovědní dobou. Zákonodárce by se měl *de lege ferenda* vyvarovat užívání stejných právních výrazů, které mohou přinést různou interpretaci práva. V rámci § 2291 odst. 2 OZ by tak mělo být užíváno i v příkladech slovního spojení „zvlášť závažný“, v § 2288 odst. 1 písm. d) mělo dojít k nahrazení slova závažný jiným právním termínem a v § 2269 odst. 2 OZ a § 2272 odst. 1 OZ by mělo být stanoveno, že se jedná o hrubé porušení povinností.

Přes veškeré komplikace, které současný občanský zákoník přináší, jsem ráda, že zákonodárce vytvořil nový občanský zákoník a neuchýlil se k překladu jiné zavedené tradiční zahraniční právní úpravy (např. BGB). Občanský zákoník, který si sami vytvoříme, umožní zohlednit naše tuzemské právní tradice. Můžeme se tak inspirovat

⁸⁶ Jedná se o pojem závažným způsobem, nikoliv o pojem zvlášť závažným způsobem.

dobou před rokem 1948 a současně se vyvarovat ustanovením omezujícím svobodu a rovnost osob a státu, které přinesly občanské zákoníky z roku 1950 a 1964. Pokud bychom přeložili jeden právní kodex a tento překlad by se stal českým občanským zákoníkem, pak bychom byli odkázáni pouze na tuto úpravu a nemohli bychom se inspirovat u jiných evropských kontinentálních právních kultur. Současně by se do této právní úpravy odrazila i kvalita provedených překladů a skutečnost, že tento zákoník do určité míry vykládá judikatura, kterou by náš přeložený občanský zákoník nezohledňoval. Při nové tvorbě tak může zákonodárce komparovat a použít různé právní úpravy, zohlednit ostatní platné právní předpisy, jakož i celkový stav české společnosti a jeho vývoj.

RESUMÉ

Nájem bytu zůstává stále chráněným institutem dle občanského zákoníku, když dle § 2235 OZ se nepřihlíží k ujednáním, která zkracují nájemcova práva. Nájemce, jako slabší smluvní strana, má přiznané občanským zákoníkem určité výhody. Vlastnické právo pronajímatele je tak zákonem omezeno, avšak jeho právní postavení se oproti předchozí právní úpravě zlepšilo. Z mého pohledu má pronajímatel nejvýhodnější postavení od vzniku samostatného Československého státu.

Jako pozitivní hodnotím to, že má pronajímatel právo při zvlášť závažném porušení povinností nájemce skončit nájem okamžitě – výpovědí bez výpovědní doby. Současně pronajímatel už nemá povinnost zajišťovat nájemci v případě výpovědi bytovou náhradu. Je-li nájem bytu sjednán na dobu určitou, má pronajímatel jistotu, že pokud nedojde k zásadní změně okolností dle § 2287 OZ, tak nájem skončí až uplynutím výpovědní doby.⁸⁷ Vlastnictví pronajímatele je chráněno tím, že může požadovat jistotu. V případě přechodu nájmu může pronajímatel požadovat po novém nájemci složení jistoty, i když jí po původním nájemci nepožadoval. Pronajímatel současně může kontrolovat počet osob žijících v bytě. Výpovědní důvody pronajímatele jsou stanoveny demonstrativně, což přináší větší jistotu v případě neočekávaných situací.

Právní úprava nájmu bytu je upravena nejkomplexněji v celé historii. Nájemci tak přibyla nová práva, která dříve byla uznána soudní praxí – právo v bytě chovat zvíře, právo pracovat a podnikat v bytě, právo dát do podnájmu část bytu, pokud nájemce sám v bytě bydlí. Občanský zákoník rovněž obsahuje právní úpravu odevzdání bytu, při kterém mohou vznikat různé rozpory, a kterou smluvní strany ve své smlouvě často opomíjí.

Podstatné pro nájem bytu je to, zda jsou v rámci daného závazku uspokojovány bytové potřeby nájemce a nikoliv skutečnost, zda je předmětem nájmu byt, který je zkolaudovaný. Občanský zákoník rozšířil právní úpravu nájmu bytu i na dům, který byl dle OZ 1964 upraven jen obecnou úpravou nájmu.

⁸⁷ Nepodá-li nájemce výpověď bez výpovědní doby.

Zatímco skončení nájmu ze strany pronajímatele výpovědí je upraveno relativně uceleným způsobem, u nájemce je tomu jinak. Institut podání námitek ztrácí v současné právní úpravě smysl, když není obligatorní pro následné podání žaloby. Nájemce nemá jednoznačně stanovenou délku výpovědní doby u nájmu na dobu určitou a právo nájemce na výpověď bez výpovědní doby lze usoudit jen dle systematického výkladu obecné právní úpravy nájmu.

Určitou nejistotu přináší práva pronajímatele při porušení povinností ze strany nájemce. Pronajímatel bude muset důkladně zvažovat, zda se v daném případě jedná o hrubé porušení povinností nebo zvláště závažné porušení povinností a dle toho jednat. Na konkrétní případy, kdy pronajímatel bude moci dát nájemci výpověď a kdy vypovědět nájem bez výpovědní doby, si budeme muset počkat, až co přinese soudní praxe.

RESUMÉ

The residential lease still remains a protected institute according to the Civil Code as § 2235 of the Civil Code disregards agreements which reduce the tenant's rights. The tenant has, as a weaker party, certain advantages granted by the Civil Code. The property right of the landlord is thus restricted by law, but his/her legal status has improved a lot in comparison with the previous legislation. In my view, the landlord has the best position since the establishment of the independent Czechoslovak state.

I value as positive that the landlord has the right to terminate the lease immediately in case of particularly serious breaches of obligations by the tenant – notice to quit without the notice period. At the same time, the landlord has no obligation to provide housing compensation for the tenant in the event of termination. If the lease has been agreed for a fixed term, the landlord is assured that if there is no fundamental change in the conditions under § 2287 of the Civil Code, the lease is terminated only when the notice period expires.⁸⁸ The property of the landlord is protected by the fact that landlord may require a security. In case of transfer of the lease, the landlord may urge a new tenant to lodge a security even though he/she didn't require it from the previous tenant. At the same time, the landlord can control the number of the people living in the apartment. The reasons for the notice from the side of the landlord are defined demonstratively, which brings more security in case of unexpected situations.

Legislation for residential lease is laid out in the most comprehensive way in the whole history. The tenant has new rights that were previously recognized by judicial practice – the right to keep an animal in the apartment, the right to work and do business in the apartment, the right to sublet a part of the apartment provided he/she lives in the apartment. The Civil Code also contains rules for surrendering the apartment during which various conflicts may develop (these conflicts are often neglected by the parties in their contract).

What is essential for residential lease is whether – within the given obligation – the housing needs of the tenant are satisfied, and not the fact whether the subject of the residential lease which is has been officially inspected and approved. The Civil Code

⁸⁸ Unless the tenant hands in his/her notice without the notice period.

expanded the legal regulation for residential lease also for the case of lease a house, which was defined by the Civil Code in 1964 only by a general legislation for lease.

While the termination of the lease by the notice from the side of the landlord is regulated in a relatively comprehensive manner, the other case (i.e. the termination of the lease by the notice from the side of the tenant) is different. The institute of demurrer loses its sense under the current legislation if it is not obligatory for subsequent institution of the action. The tenant does not have a clearly defined length of the notice period in the lease for a fixed term, and the right of the tenant for the termination without the notice period can be judged only according to the systematic interpretation of the general legal rules governing the lease.

There is some uncertainty in the landlord's rights in case of breaking the obligations by the tenant. The landlord will have to consider carefully whether it is the case of a gross breaking of obligations, or a particularly serious misconduct, and according to that he/she will act. We will have to wait for the particular cases to see what the judicial practice will bring – when the landlord will be able to give the tenant the notice and when the landlord will be able to terminate the lease contract without the notice period.

Seznam použitých pramenů a literatury:

Právní předpisy

1. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
2. Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
3. Zákon č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
4. Zákon č. 132/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
5. Zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám, a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví k bytům), ve znění pozdějších předpisů
6. Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů
7. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v původním znění i ve znění pozdějších předpisů
8. Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
9. Zákon č. 946/1811 Ř. z., Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (obecný zákoník občanský)
10. Zákon č. 113/1895 Ř. z., civilní řád soudní
11. Císařské nařízení č. 69/1916 Ř. z., jimž se vydává třetí částečná novela k obecnému zákoníku občanskému
12. Zákon č. 11/1918 Sb. z. a n., o zřízení samostatného státu československého
13. Nařízení ministra sociální péče a ministra spravedlnosti ve srozumění s ostatními zúčastněnými ministry č. 83/1918 Sb. z. a n., o ochraně nájemců
14. Zákon č. 275/1920 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků
15. Zákon č. 488/1921 Sb. z. a n., o prodloužení účinnosti zákona ze dne 8. dubna 1920, č. 275 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků
16. Zákon č. 130/1922 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků
17. Zákon č. 85/1923 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků

18. Zákon č. 48/1925 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků
19. Zákon č. 44/1928 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků
20. Zákon č. 30/1930 Sb. z a n., kterým se prodlužuje a doplňuje zákon ze dne 28. března 1928, č. 44 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků
21. Zákon č. 166/1930 Sb. z. a n., kterým se prodlužují a doplňují zákony týkající se bytové péče
22. Zákon č. 32/1934 Sb. z. a n., kterým se prodlužují a doplňují zákony týkající se bytové péče
23. Vládní nařízení č. 177/1940 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků
24. Vládní nařízení č. 103/1943 Sb. z. a n., o opatřeních, jimiž se usměrňuje bytový trh
25. Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník
26. Zákona č. 142/1950 Sb., řízení o věcech občanskoprávních (občanský soudní řád)
27. Nařízení ministerstva spravedlnosti č. 179/1950 Sb., o důležitých důvodech k výpovědi chráněných nájmu nebo k jich zrušení bez výpovědi
28. Zákon č. 138/1948 Sb., o hospodaření s byty
29. Zákon č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty
30. Zákon č. 27/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě
31. Zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty
32. Zákon č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník
33. Zákon č. 94/1988 Sb., o bytovém, spotřebním a výrobním družstevnictví
34. Zákon č. 176/1990 Sb., o bytovém, spotřebním, výrobním a jiném družstevnictvím
35. Zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům
36. Ústavní zákon č. 100/1990 Sb., kterým se mění a doplňuje ústavní zákon č. 100/1960 Sb., Ústava Československé federativní republiky, a ústavní zákon č. 143/1968 Sb., o československé federaci
37. Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník
38. Zákon č. 267/1994 Sb., který se mění a doplňuje občanský zákoník
39. Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
40. Listina základních práv a svobod (ústavní zákon č. 2/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů)
41. Ústava ČR (ústavní zákon č. 1/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů)

42. Evropská sociální charta 1966
43. Dodatkový protokol k Evropské sociální chartě
44. Mezinárodního paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech 1966
45. Sněmovní tisk č. 642/0

Použitá judikatura:

1. Nález Ústavního soudu ze dne 11. 10. 1999, sp. zn. IV. ÚS 276/99
2. Nález Ústavního soudu ze dne 12. 3. 2001, sp. zn. II. ÚS 544/2000
3. Nález Ústavního soudu ze dne 25. 6. 2002, sp. zn. Pl. ÚS 36/01
4. Nález Ústavního soudu ze dne 28. 3. 2006, sp. zn. Pl. ÚS 42/03
5. Nález Ústavního soudu ze dne 28. 2. 2006, sp. zn. Pl. ÚS 20/05
6. Nález Ústavního soudu ze dne 16. 10. 2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06
7. Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky Rv I 1981/25 (Vážný 5632)
8. Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky, Rv I 1236/29
9. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 10. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1973/2006
10. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 2002, sp. zn. 26 Cdo 400/2000
11. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1010/1997
12. Rozsudek Nejvyššího soudu (velkého senátu) ze dne 22. 6. 2005, sp. zn. 31 Cdo 513/2003
13. Rozsudek Nejvyššího soud ze dne 29. 1. 2002, sp. zn. 28 Cdo 2187/2001
14. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2007, sp. zn. 28 Cdo 2747/2004
15. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 2002, sp. zn. 28 Cdo 1790/2002
16. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2012, sp. zn. 32 Cdo 2471/2010
17. Rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 8. 4. 2009, sp. zn. 28 Cdo 3297/2008
18. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 4. 2013, sp. zn. 26 Cdo 441/2012
19. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 6. 1997, sp. zn. 2 Cdon 37/97
20. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 5. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1469/2004
21. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2010, sp. zn. 26 Cdo 4145/2009
22. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 10. 2009, sp. zn. 26 Cdo 845/2008
23. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2010, sp. zn. 26 Cdo 4093/2008

24. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2004, sp. zn. 26 Cdo 1619/2003
25. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 4. 2004, sp. zn. 26 Cdo 85/2004
26. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 6. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1012/2006
27. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2009, sp. zn. 26 Cdo 4004/2008
28. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 6. 2008, sp. zn. 26 Cdo 2817/2007
29. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 4. 2009, sp. zn. 26 Cdo 1642/2008
30. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 5. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3534/2008
31. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 3. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1153/2006
32. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 2. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1361/2006
33. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 7. 2010, sp. zn. 26 Cdo 4253/2009
34. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 1. 2003, sp. zn. 26 Cdo 619/2002
35. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1653/98
36. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 6. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1925/2005
37. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 6. 1997, sp. zn. 2 Cdon 393/96
38. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 1998, sp. zn. 3 Cdon 59/96
39. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2007, sp. zn. 32 Odo 1043/2004
40. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 1. 2011, sp. zn. 23 Cdo 556/2009
41. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2012 pod sp. zn. 25 Cdo 4850/2009
42. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 9. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2669/2004
43. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 1. 2013, sp. zn. 33 Cdo 1364/2011
44. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 1. 2008, sp. zn. 29 Odo 834/2006
45. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 8. 2005, sp. zn. 29 Odo 330/2005
46. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 6. 2006, sp. zn. 26 Cdo 2014/2005
47. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 10. 2003, sp. zn. 26 Cdo 1829/2002
48. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 1. 2006, sp. zn. 26 Cdo 813/2005
49. Rozsudek BGH ze dne 23. 7. 2008, sp. zn. XII ZR 134/06
50. Rozsudek BGH ze dne 16. 2. 2005, sp. zn. VIII ZR 6/04
51. Rozsudek LB Berlin ze dne 24. 8. 1989, sp. zn. 62 S 89/89

Monografie:

1. BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku*. Olomouc: ANAG, 2014. ISBN 978-80-7263-901-4
2. DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. ISBN 978-80-7478-326-5
3. ELIÁŠ, K. A KOL. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2
4. HRUŠÁKOVÁ, M., KRÁLÍČKOVÁ, Z., WESTPHALOVÁ, L. a kol. *Občanský zákoník II. Rodinné právo (§ 655–975). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-552-7
5. HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část. (§ 1724 – 2054). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-535-1 IV
6. HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055 – 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8
7. KABELKOVÁ, E., DEJLOVÁ, H. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4
8. KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995. ISBN 80-7179-031-1
9. KŘEČEK, S. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, 2014. ISBN 978-80-87576-99-1
10. KUKLÍK, J. *Vývoj československého práva 1945 – 1989*. Praha: Linde, 2009. ISBN 978-80-7201-741-6
11. LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1 – 654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-529-9
12. MALÝ, K. a kol. *Dějiny českého a československého práva do r. 1945*. 4. vydání. Praha: Leges, 2010. ISBN 978-80-87212-39-4
13. MALÝ, K., SOUKUP, L. (reds.). *Vývoj práva v Československu v letech 1945-1989, sborník příspěvků*. Praha: Nakladatelství Karolinum, 2004. ISBN 80-246-0863-4
14. PETR, P. *Vlastnictví bytů v Evropě*. Brno: Sokrates, 2013. ISBN 978-80-86572-78-9
15. SALAČ, J. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. 1 vydání 2003. Univerzita Karlova v Praze – Právnická fakulta: Praha, 2003. ISBN 80-85889-53-6

16. SVOBODA, J., KLIČKA, O. *Dědické právo v praxi*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-266-3
17. ŠTENGLOVÁ, I., HAVEL, B., CILEČEK, F., KÜHN, P., ŠUK, P. *Zákon o obchodních korporacích. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-480-3
18. ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. A KOL. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-369-2
19. VARVAŘOVSKÝ, P. *Základy práva, O právu, státě a moci*. 3. aktualizované vyd. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015. ISBN 978-80-7478-669-3
20. VOJÁČEK, L., SCHELLE, K., KNOLL, V., *České právní dějiny*. 2. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010. ISBN 978-80-7380-257-8
21. BAMBERGER, H. G., ROTH H. *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*. 3. Aufl. München: C. H. Beck, 2012. ISBN 978-3-406-60931-2
22. EMMERICH, V., SONNENSCHNEIDER. *Miete* [online]. 11., neu bearbeitete Auflage. Berlin: De Gruyter, 2014. dostupné na: <http://site.ebrary.com/lib/cuni/Doc?id=10848973>. citováno dne 10. 1. 2016
23. HIRSCH, CH. *BGB: Allgemeiner Teil*. 7. Aufl. Baden-Baden: Nomos, 2012. ISBN 978-3-8329-7012-3
24. SOERGEL, H. T., SIEGERT W. *Bürgerliches Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen: Gesetz zur Regelung der Miethöhe Verbraucherkreditgesetz*. 12. nebearb. Aufl. Stuttgart: Kohlhammer 1998, ISBN 3-17-009686-3
25. WESTERMMANN, H. P. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: besonderer Teil I (§§433-606)* 3. Aufl. München: Beck, 1995, ISBN 3-406-35813-6.

Odborné články, internet a ostatní zdroje:

1. BEZOUŠKA, P. Nájem bytu – výklad základních ustanovení (§ 2235, 2236 ObčZ). In. *Právní rozhledy*. 2015, č. 3
2. ELIÁŠ, K. K pojetí dispozitivního práva v občanském zákoníku. dostupné na: <http://www.bulletin-advokacie.cz/k-pojeti-dispozitivniho-prava-v-obcanskem-zakoniku>. citováno dne 26. 11. 2015
3. FUREK, A. *Právní úprava dispozic obecním majetkem podle zákona o obcích, komentář právní úpravy podle publikované judikatury a výkladové praxe ministerstva vnitra*. Praha: Ministerstvo vnitra České republiky, odbor dozoru a kontroly veřejné správy, 2010
4. GÜRLICH, R. *Bytové družstvo – zvláštní ustanovení. Novinky z rekodifikace*. Advokátní kancelář GÜRLICH & Co. 41/2014

5. KŘEČEK, S. Několik poznámek k ustanovením zvláštní části nového občanského zákoníku, týkajících se nájmu bytu. dostupné na: <http://www.bulletin-advokacie.cz/nekolik-poznamek-k-ustanovenim-zvlastni-casti-noveho-obcanskeho-zakoniku-tykajicich-se-najmu-bytu?browser=full>. citováno dne 8. 12. 2015
6. PELIKÁNOVÁ, I. Přijmout BGB by bylo pořád snadnější než vylepšovat rektifikaci. *Právní rádce*, 2014 zdroj: dne 12. 1. 2016 <http://pravniradce.ihned.cz/c1-62519640-pelikanova-prijmout-bgb-by-bylo-porad-snadnejsi-nez-vylepsovat-rekodifikaci>
7. SKŘEJPEK, M. Římské právo - mýty, fikce a skutečnost. In. *Právní rozhledy*. 2002., č. 10
8. SVATOŇOVÁ, E. Výpovědní důvody nájmu byty bez výpovědní doby (dle o. z. a BGB). In *Bulletin advokacie*. 2014, č. 7 - 8
9. Výkladová stanoviska KANCL 5/2014. Výkladové stanovisko č. 21 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti; 3. března 2014
10. Veřejné databáze ČSÚ k 26. 3. 2011
11. Důvodová zpráva k OZ (konsolidovaná verze). dostupné na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>. citováno dne 5. 9. 2015.

Klíčová slova/Keywords

nájem bytu	residential lease
výpověď	notice
nájemce a pronajímatel	tenant and landlord
skončení nájmu	termination of the residential lease